

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务优惠政策将会沿续,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出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

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

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.公司简介

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	中国境内分公司
2	广州地铁工程咨询有限公司南京分公司	存续	中国境内分公司
3	广州地铁工程咨询有限公司综合管廊分公司	存续	中国境内分公司
4	广州地铁工程咨询有限公司澳门分公司	存续	中国境外分公司

(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：中国澳门宋玉生商场 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。

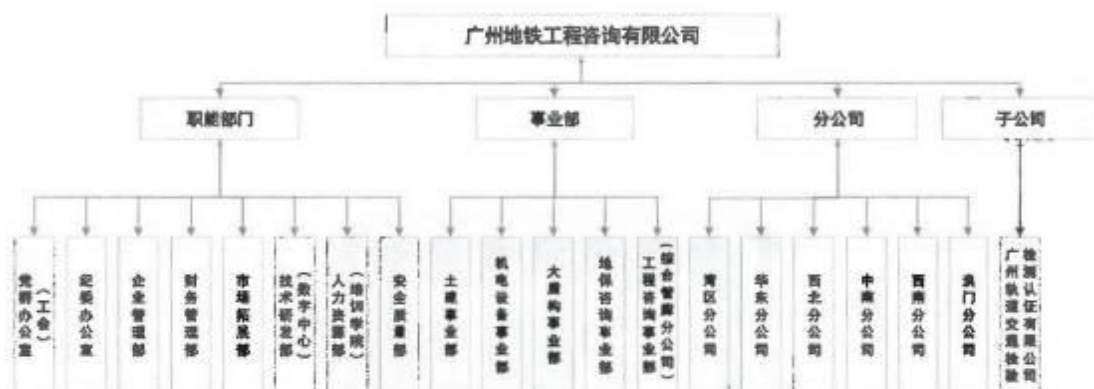
截至评估基准日，管廊建设公司的股权结构如下：

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,奠定了坚实的基础。

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中国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	一种三维地质模型建模方法、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	盾构用盾尾泥气压开仓保护护壁施工方法	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	一种盾构用盾尾泥连续拌制设备	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	一种盾构用盾尾泥一体化配置设备	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合作业的施工方法	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	一种用于调整箱筋弯钩角度的工装	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其系统	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	CN20232333919.6	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, 北京九翎科技有限公司, 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 安卓版 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 DAOGONGZIMO	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:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

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担当其职务，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

广州地铁集团有限公司

承 诺 函

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司：

因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%股权事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的广州地铁工程咨询有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

广州地铁集团有限公司(印章)

法定代表人 (签字)

2025 年 5 月 29 日

广州地铁设计研究院股份有限公司

承 诺 函

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司：

因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%股权事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的广州地铁工程咨询有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

广州地铁设计研究院股份有限公司(印章)

法定代表人(签字)



2025 年 5 月 29 日

广州地铁工程咨询有限公司

承 诺 函

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司：

因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%股权事宜，广州地铁设计研究院股份有限公司、广州地铁集团有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的广州地铁工程咨询有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；
- 二、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 三、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 四、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 五、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

广州地铁工程咨询有限公司(印章)

法定代表人 (签字)

2025 年 5 月 29 日



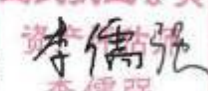
资产评估师承诺函

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：

受你公司的委托，我们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广州地铁工程咨询有限公司100%股权事宜所涉及的广州地铁工程咨询有限公司股东全部权益价值，以2024年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师  

资产评估师：  

二〇二五年五月二十九日

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕55号

关于广东正诚资产评估房地产土地 估价有限公司的备案公告

广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440000722457192P。

二、广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司法定代表人为邓春根。

三、广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44130008，序列号：00010303，原取得资产证书批准文号：粤财工〔2013〕478号）已按规定回收。

四、广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司的股东为：
邓春根（资产评估师职业资格证书登记编号：44020070），武卫
（资产评估师职业资格证书登记编号：44070031），单超雄（资
产评估师职业资格证书登记编号：44120023）。

五、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人
员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财
政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



广东省财政厅

粤财评备〔2020〕17号

广东省财政厅关于梅州市泰正土地房地产评估有限责任公司等6家机构的变更备案公告

梅州市泰正土地房地产评估有限责任公司、广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司、广东华乾房地产土地资产评估有限公司、中山市永信资产评估事务所（普通合伙）、广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司和珠海仁合土地房地产与资产评估有限公司等6家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

公司名称	变更项目	变更内容
梅州市泰正土地房地产评估有限责任公司	法定代表人	法定代表人由陈建昌变更为曾超军。

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	名称	名称由广东安诚信房地产与土地评估有限公司变更为广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司。
广东华乾房地产土地资产评估有限公司	股东	股东由马阳苹、林俐斌、罗永强、徐粤川等 4 人变更为谢平伟、林俐斌、罗永强、徐粤川等 4 人。
中山市永信资产评估事务所（普通合伙）	合伙人 和执 行合 伙事 务的 合 伙人	1. 合伙人由崔彩丽、陈颖等 2 人变更为崔彩丽、陈颖、孙杰兵等 3 人； 2. 执行合伙事务的合伙人由崔彩丽变更为孙杰兵。
广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	名称和 股东	1. 名称由广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司变更为广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司； 2. 股东由 邓春根、武卫、单超雄等 3 人变更为邓春根、武卫、单超雄、罗秋梅、刘健等 5 人。
珠海仁合土地房地产与资产评估有限公司	股东	股东由何遵龙、刘鹏、崔兴旺等 3 人变更为何遵龙、刘鹏、黄小娟等 3 人。

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆。

广东省财政厅

粤财评备〔2022〕19号

广东省财政厅关于韶关市金律房地产与土地评估有限公司等 11 家机构变更备案的公告

韶关市金律房地产与土地评估有限公司、广东泰正资产土地房地产评估有限公司、广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司、广东弘允资产评估与房地产估价有限公司、广东正恒资产土地房地产评估有限公司、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司广东分公司、广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司、北京仁达房地产土地资产评估有限公司广州分公司、广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司、广东均安土地房地产资产评估有限公司、广东开泰房地产土地资产评估咨询有限公司等 11 家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

公司名称	变更项目	变更内容
韶关市金律房地产与土地评估有限公司	股东	股东由李慈权、孙玲、江小红等 3 人变更为李慈权、孙玲、江小红、王兆国等 4 人。
广东泰正资产土地房地产评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由曾超军变更为柳殿昌。 2. 股东由陈建昌、曾超军、赖法海、夏冬冬等 4 人变更为柳殿昌、曾超军、赖法海、夏冬冬等 4 人。
广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司	名称	名称由湛江方正土地房地产评估咨询有限公司变更为广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司。
广东弘允资产评估与房地产估价有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由崔健变更为冯国彪。 2. 股东由李侶鸿、崔健等 2 人变更为冯国彪、崔健等 2 人。
广东正恒资产土地房地产评估有限公司	股东	股东由吴健新、何丽萍、李文亮等 3 人变更为吴梓昊、何丽萍、李文亮等 3 人。
中铭国际资产评估(北京)有限责任公司广东分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由蒋东方变更为刘昭。
广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司	股东	股东由王岚、何志婷、宋淑才、王岩等 4 人变更为王岚、何志婷、罗叔辉、邱爽等 4 人。
北京仁达房地产土地资产评估有限公司广州分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由王韬变更为吴泽超。

公司名称	变更项目	变更内容
广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	股东	股东由邓春根、罗秋梅、刘健、武卫、单超雄等 5 人变更为邓春根、罗秋梅、刘健、梁小君等 4 人。
广东均安土地房地产资产评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由郭传龙变更为康厚书。 2. 股东由郭传龙、吕淦培、刘裕星、罗建堂、吴剑波、孙伶俐、刘飞行、李伟、李芬、孙林等 10 人变更为郭传龙、康厚书、刘润芝等 3 人。
广东开泰房地产土地资产评估咨询有限公司	名称及股东	1. 名称由广州诚安信资产评估与房地产估价有限公司变更为广东开泰房地产土地资产评估咨询有限公司。 2. 股东由邓洵威、刘振贵、邓沫等 3 人变更为邓洵威、刘振贵、杨嫦虹等 3 人。

特此公告。





ZHENGCHENG

公开方式：主动公开

抄送：省档案馆。



从事证券服务业务资产评估机构名录

**中国证券监督管理委员会**
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

繁體 | English | 移动端 | 微博 | 微信 | 无障碍

请输入关键字 

 首页  机构概况  新闻发布  政务信息  办事服务  互动交流  统计信息  专题专栏

当前位置: 首页>办事服务>备案结果公示

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2025年3月21日)

日期: 2025-03-21 来源: 证监会

【字号: 大 中 小】   

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2025年3月21日)

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2025年3月21日)			
序号	资产评估机构名称	通讯地址	联系电话
76	广东千禧田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	广东省湛江市赤坎区人民大道北41/43号雷粤京基城首期办公楼京基大厦19层1908房	0759-3392492
77	广东省大禹行房地产土地资产评估有限公司	广东省深圳市福田区莲花街道紫荆社区景田南四街30号天健茗苑A栋、B栋B栋26E	0755-82556650
78	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	广东省佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座商务中心四楼	0757-22336316
79	广东中广信资产评估有限公司	广东省广州市越秀区东风中路300号之一11楼A室	020-83637941
80	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	广东省广州市越秀区东风东路753号东塔501-503、505房	020-66685588
81	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	广东省广州市天河区长福路217号G201单元	020-87371987
82	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	广西壮族自治区南宁市青秀区东葛路161号绿地中央广场A2号1单元5层505号	0771-5685551
83	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	广东省广州市天河区天寿路10号新晖商业中心231、233、235室	020-38860916



编号: S04120190863990(2-2)

统一社会信用代码

91440000722457192P

营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”,
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 广东中企华正诚资产评估咨询有限公司

注册资本 伍佰万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年03月28日

法定代表人 邓春根

住所 广州市越秀区较场东路19号第8层

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn>。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。)



登记机关

2024年02月02日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 44210046

会员姓名: 余来长

证件号码: 360103*****9

所在机构: 广东中企华正诚资产房地产土地评
估造价咨询有限公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴:

正式执业会员
资产评估师
余来长
44210046

签名:



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 47200081

会员姓名: 李儒强

证件号码: 440923*****1

所在机构: 广东中企华正诚资产房地产土地评
估造价咨询有限公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:

正式执业会员
资产评估师
李儒强
47200081

签名:

李儒强



(有效期至 2026-04-30 日止)

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
资产评估说明

粤正诚评报字【2025】第 0069 号
(共二册, 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

第一部分关于资产评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分资产评估说明	3
第一章评估对象与评估范围说明.....	3
一、 评估对象与评估范围.....	3
二、 企业申报的实物资产情况	4
三、 企业申报的账面记录的无形资产情况	5
四、 企业申报的表外资产情况	5
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	13
第二章资产核实情况总体说明	15
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	15
二、 影响资产核实的事项及处理方法	16
三、 核实结论	16
第三章资产基础法评估技术说明.....	17
一、 流动资产评估技术说明	17
二、 长期股权投资评估技术说明	23
三、 设备评估技术说明	26
四、 使用权资产评估技术说明	34
五、 其他无形资产评估技术说明	36
六、 递延所得税资产评估技术说明	53
七、 其他非流动资产评估技术说明	54
八、 流动负债评估技术说明	54
九、 非流动负债评估技术说明	57
第四章收益法评估技术说明	59
一、 宏观、区域经济因素分析	59
二、 企业所在行业现状与发展前景分析	71
三、 被评估单位的业务分析	82
四、 被评估单位的资产与财务分析	89
五、 收益预测的假设条件	90
六、 评估计算及分析过程	93
第五章评估结论及分析	123
一、 评估结论	123
资产评估说明附件	126
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明	126

第一部分关于资产评估说明使用范围的声明

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

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

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

第三部分资产评估说明

第一章评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 委托评估对象与评估范围

评估对象是广州地铁工程咨询有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是广州地铁工程咨询有限公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定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。

(二) 委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，被评估单位总资产账面价值 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。各类委托资产、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

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说明

资产	基准日审定数	负债和所有者权益	基准日审定数
长期股权投资	800.00	长期应付款	
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

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）委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产为存货、固定资产。

1.存货：主要为在库周转材料，申报账面值 11.24 万元。核算内容为企业用于日常经营活动的宣传礼品，包括笔记本套装、背包和充电宝等。

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 2011 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。电子设备状况良好,均可正常使用。

三、企业申报的账面记录的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产,申报账面净值 50.25 万元,主要为工程咨询公司使用的办公系统软件,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情况

广州地铁工程咨询有限公司申报的账外无形资产包括59项实用新型专利、34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登记拥有的专利权共计94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	CN2021111508109.2	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

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说明

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
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、排渣及浆液液位控制方法	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
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	一种地铁车站站顶风道	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	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	部分	自主研发	2023/3/13

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说明

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
	结构			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			
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
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	一种三维地质模型建模方法、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

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说明

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
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	一种基于施工现场的定位标签佩戴监控方法与装置	CN201910091094.0	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
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	一种盾构法隧道密封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淋机	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

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说明

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
61	一种基坑气举反循环降水装置	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
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	一种盾构刀盘前弧石爆破处理方法	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洞试验的实验装置	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封水胶套	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说明

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
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添加装置	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	一种用于调整撑杆弯钩角度的工装	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

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

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说明

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
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統	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統	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息平台	2015SR246369	2015/12/7	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
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

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说明

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
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 系统	2023SR0881389	2023/8/2	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
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	创作完成日期	登记日期
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

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说明

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
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、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估利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。

第二章资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2025年1月至2025年5月，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

（一）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

（二）初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报表

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申报表，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。

（三）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。

（四）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申报表，以做到：账、表、实相符。

（五）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。

（六）业务情况核实

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

（1）调查了解企业历史年度股权资本的构成、变化，分析其变化的原因；

（2）调查了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；

（3）调查了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；

（4）调查了解企业主要的其他业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；

（5）调查了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

（6）调查了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

（7）调查了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

（8）调查了解企业的税收及其他优惠政策；

（9）调查收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

（10）调查了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货以及合同资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	187,987,970.37
应收账款	51,610,348.65
预付款项	260,907.52
其他应收款	5,077,616.05
存货	112,416.71
合同资产	102,590,530.47
流动资产合计	347,639,789.77

（二）核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、采购合同与发票、销售合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对存货进行了抽盘，填写了“存货盘点表”，并对存货的残次冷背情况进行了重点查看与了解。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了采购模式，以及存货相关的市场信息；询问了客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

（三）评估方法

1.货币资金

(1) 库存现金

评估基准日库存现金账面价值 54.69 元,全部为人民币现金,存放在咨询公司财务部门。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额,并同现金日记账、总账现金账户余额核对,以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为:盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点,并根据盘点结果进行了评估倒推,评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 54.69 元,无增减值变化。

(2) 银行存款

评估基准日银行存款账面价值 187,689,963.13 元,主要为人民币、澳门币存款。核算内容为在中国民生银行股份有限公司广州分行营业部、华夏银行股份有限公司广州分行等 24 家银行的人民币或澳门币存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证,并取得了每户银行存款的银行存款余额调节表,对其逐行逐户核对,并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等,没有发现对净资产有重大影响的事宜,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。银行存款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。

银行存款评估值为 187,689,964.68 元,评估增值 1.55 元,增值率 0.00%。评估增值原因为外币汇率导致。

(3) 其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 297,952.55 元,全部为人民币存款。核算内容为在中国工商银行股份有限公司广州云山支行、招商银行广州分行环市东路支行等银行的保函保证金存款。

评估人员对每户存款都进行了函证,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。其他货币资金通过银行函证核实账面值确认评估值。

其他货币资金评估值为 297,952.55 元，无增减值变化。

货币资金合计评估值为 187,987,971.92 元，评估增值 1.55 元，增值率 0.00%。

2.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 60,973,341.14 元，核算内容为被评估单位因经营活动应收取的监理费、服务费。评估基准日应收账款计提坏账准备 9,362,992.49 元，应收账款账面净额 51,610,348.65 元。

评估人员查阅有关账证，向企业财务人员了解应收款项形成的原因和对方信誉情况，对金额较大的款项寄发询证函。同时，评估人员在现场核实的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，对各应收账款的数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况具体分析。根据各对应单位的实际情况，采用个别认定法对评估风险损失进行估计。

对于企业应收账款中有充分证据证明其无法收回的款项，评估值为零；

对于企业应收账款中因无充分证据，但有可能无法收回的款项，根据账龄和收回的可能性参照企业计提坏账准备的方法与计提比例估算风险损失，作为其评估减值并计算评估值；

其他能收回的往来款和近期已收回冲转的，以核实后账面值为评估值；

经对各项应收账款个别认定评估后，账面计提的坏账准备评估为零。

①确定应收账款的账面余额

评估人员首先对各项债权资产的内容进行分类。对外部债权除了与账表核对外，还对重要的债权发函询证，确定应收账款的账面余额为 60,973,341.14 元。

②确认已确定的坏账损失

经核查，根据被评估单位提供的资料显示，被评估单位不存在已确定的坏账损失。

③确定预计风险损失

评估人员对各项债权资产的内容进行分类，并根据企业与债务人

的业务往来和债务人的信用情况对账款收回的可能性进行了判断。经了解,各项账款回收情况基本正常,采用账龄分析法对收回的可能性进行了判断,分析结果如下:

账龄	应收账款余额(元)	预计风险损失比例	预计风险损失金额(元)
1年以内	36,692,545.47	5.00%	1,834,627.27
1-2年	15,491,313.95	10.00%	1,549,131.40
2-3年	1,957,958.27	30.00%	587,387.48
3-4年	2,504,029.94	50.00%	1,252,014.97
4-5年	938,310.71	80.00%	750,648.57
5年以上	3,389,182.80	100.00%	3,389,182.80
合计	60,973,341.14		9,362,992.49

应收账款预计风险损失合计 9,362,992.49 元。

应收账款评估值=应收账款账面值-已确定坏账损失-预计风险损失

$$=60,973,341.14-0.00-9,362,992.49$$

$$=51,610,348.65 \text{ (元)}$$

应收账款评估值为 51,610,348.65 元,无增减值变化。

3.预付款项

评估基准日预付款项账面价值 260,907.52 元,核算内容为被评估单位按照合同规定预付的数据采集服务费、油卡等款项。

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。

预付款项评估值为 260,907.52 元,无增减值变化。

4.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 5,417,861.72 元,主要为备用金、租赁保证金等。评估基准日其他应收款计提坏账准备 340,245.67 元,其他应收款账面价值 5,077,616.05 元。

①确定其他应收款的账面余额

评估人员首先对各项债权资产的内容进行分类,并对外部债权与账表核对,确定其他应收款的账面余额为 5,417,861.72 元。

②确认已确定的坏账损失

经核查,根据被评估单位提供的资料显示,被评估单位不存在已确定的坏账损失。

③确定预计风险损失

评估人员对各项债权资产的内容进行分类,并根据企业与债务人的业务往来和债务人的信用情况对账款收回的可能性进行了判断。经了解,各项账款回收情况基本正常,除了不计提坏账风险损失的内部交易外,采用账龄分法对收回的可能性进行了判断。分析结果如下:

账龄	其他应收款余额(元)	预计风险损失比例	预计风险损失金额(元)
1 年以内	539,773.22	5.00%	26,988.66
1-2 年	349,725.65	10.00%	34,972.57
2-3 年	107,106.00	20.00%	21,421.20
3-4 年	27,150.00	20.00%	5,430.00
4-5 年	263,848.00	20.00%	52,769.60
5 年以上	472,986.80	20.00%	94,597.36
内部关联方不计提	3,466,565.24		0.00
合计	5,227,154.91		236,179.39

其他应收款中部分代垫费用、暂付款项参考应收账款的预计风险损失比例进行计算。分析结果如下:

账龄	其他应收款余额(元)	预计风险损失比例	预计风险损失金额(元)
1 年以内	90,935.29	5.00%	4,546.76
1-2 年	280.00	10.00%	28.00
2-3 年	0.00	30.00%	0.00
3-4 年	0.00	50.00%	0.00
4-5 年	0.00	80.00%	0.00
5 年以上	99,491.52	100.00%	99,491.52
合计	190,706.81		104,066.28

其他应收款预计风险损失合计 340,245.67 元。

其他应收款评估值=其他应收款账面价值-已确定坏账损失-预计风险损失

$$=5,417,861.72-0.00-340,245.67$$

$$=5,077,616.05 \text{ (元)}$$

其他应收款评估值为 5,077,616.05 元,无增减值变化。

5.存货

评估基准日存货账面余额 112,416.71 元,为在库周转材料。评估基准日存货计提跌价准备 0.00 元,存货账面价值 112,416.71 元。

在库周转材料为企业用于日常经营活动的宣传礼品,包括笔记本套装、背包和充电宝等。

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。

在库周转材料经调查市场价格变化不大,账面单价接近基准日市场价格,以实际数量乘以账面单价确定评估值。

经评估,在库周转材料评估值为 112,416.71 元,无增减值变化。

6.合同资产

合同资产账面余额 116,264,654.53 元,核算内容为被评估单位按照合同规定应收的服务费款项。合同资产计提坏账准备 13,674,124.06 元,合同资产账面价值 102,590,530.47 元。

①确定合同资产的账面余额

评估人员首先对各项债权资产的内容进行分类,并对外部债权与账表核对,确定合同资产的账面余额为 116,264,654.53 元。

②确认已确定的坏账损失

经核查,根据被评估单位提供的资料显示,被评估单位不存在已确定的坏账损失。

③确定预计风险损失

评估人员对各项债权资产的内容进行分类,并根据企业与债务人的业务往来和债务人的信用情况对账款收回的可能性进行了判断。经了解,各项账款回收情况基本正常,采用账龄分法对收回的可能性进行了判断。分析结果如下:

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说明

账龄	应收账款余额（元）	预计风险损失比例	预计风险损失金额（元）
1 年以内	95,001,270.51	5.00%	4,750,063.53
1-2 年	4,453,908.30	10.00%	445,390.83
2-3 年	8,664,607.57	30.00%	2,599,382.28
3-4 年	4,445,339.88	50.00%	2,222,669.95
4-5 年	214,554.04	80.00%	171,643.24
5 年以上	3,484,974.23	100.00%	3,484,974.23
合计	116,264,654.53		13,674,124.06

合同资产评估值=合同资产账面价值—已确定坏账损失—预计
风险损失

$$=116,264,654.53-0.00-13,674,124.06$$

$$=102,590,530.47（元）$$

合同资产评估值为 102,590,530.47 元，无增减值变化。

（四）评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	187,987,970.37	187,987,971.92	1.55	0.00
应收账款	51,610,348.65	51,610,348.65	0.00	0.00
预付款项	260,907.52	260,907.52	0.00	0.00
其他应收款	5,077,616.05	5,077,616.05	0.00	0.00
存货	112,416.71	112,416.71	0.00	0.00
合同资产	102,590,530.47	102,590,530.47	0.00	0.00
流动资产合计	347,639,789.77	347,639,791.32	1.55	0.00

流动资产评估值 347,639,791.32 元，评估增值 1.55 元，增值率
0.00%。评估增值原因为外币汇率变动导致。

二、长期股权投资评估技术说明

（一）评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额 8,000,000.00 元，计提减值准
备 0.00 元，账面净值 8,000,000.00 元，为对广州轨道交通检验检测认
证有限公司的投资。

（二）长期股权投资概况

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.近年的财务和经营状况：

检验检测公司近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

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说明

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

（三）核实过程

1.资产核实主要内容

(1)指导企业相关人员首先进行资产清查与资料收集，准备应向评估机构提供的资料；

(2)初步审查被评估单位提供的资产评估明细表；

(3)了解投资公司情况；

向企业有关人员询问投资公司的有关情况，初步了解投资公司的经营情况；

2.评估方法

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。

本次采用资产基础法对该被投资企业 100%股权市场价值进行评估，然后再根据被评估单位的持股比例计算该项股权投资的价值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

（三）评估结果

被投资企业资产基础法评估结果及长期股权投资评估过程及结果分述如下：

广州轨道交通检验检测认证有限公司的净资产账面值为 7,523,996.76 元，采用资产基础法对广州轨道交通检验检测认证有限公司评估后，评估结果如下表：

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	754.85	754.85	0.00	0.00
二、非流动资产	321.83	672.01	350.18	108.81
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	38.64	38.02	-0.62	-1.60
在建工程	51.80	52.60	0.80	1.54
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	350.00	350.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	231.39	231.39	0.00	0.00
资产总计	1,076.68	1,426.86	350.18	32.52
三、流动负债	180.36	180.36	0.00	0.00
四、非流动负债	143.92	143.92	0.00	0.00
负债总计	324.28	324.28	0.00	0.00
净资产	752.40	1,102.58	350.18	46.54

结合广州地铁工程咨询有限公司对广州轨道交通检验检测认证有限公司的持股比例 100%，长期股权投资-广州轨道交通检验检测认证有限公司的评估值为 11,025,821.49 元，广州地铁工程咨询有限公司对广州轨道交通检验检测认证有限公司投资的账面价值为 8,000,000.00 元，评估增值 3,025,821.49 元，增值率 37.82%。

三、设备评估技术说明

（一）评估范围

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

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
运输设备	257,990.23	12,899.52
电子设备	9,412,059.15	3,590,298.58
减：减值准备	0.00	0.00
合计	9,670,049.38	3,603,198.10

（二）设备类资产概况

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 2011 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。

（三）核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，制定了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料 and 填写设备类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同；收集了车辆行驶证、登记证的复印件等评估相关资料。

3.现场盘点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明

（四）评估方法

1.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设备的交易价格作为参考，通过对比分析评估对象设备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。

设备市场法评估公式：

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

2.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:

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

(五) 车辆评估案例

1. 设备概况(车辆评估明细表 4-8-6 第 1 项)

设备名称: 大众多用途乘用车

规格型号: SVW6451BED

制造厂家: 上海大众汽车有限公司

资产编号: 1231743

启用年月: 2012 年 1 月

账面原值: 257,990.23 元

账面净值: 12,899.52 元

已行驶里程: 334,373.00KM

2. 主要技术参数:

车架号: LSVUB25N5B2708454

车代: 途观(591)

车型: 1.8TSI 自动两驱都会版 10 款

制造日期: 2011-08-30

发动机: CEAA(国四)

变速器: 6A/MT

额定功率: 118kw

排量: 1798

燃料: 汽油

车身: 5 门 5 座 SUV

3.车辆现场勘察情况

该车为上海大众汽车有限公司生产的 SVW6451BED 大众汽车。至评估基准日止，已运行约 13 年，行驶约 334,373.00 公里，未发生过交通事故，也未进行过大修。评估人员经对包括发动机、底盘、车身等车辆的主要部件现场观察，以及向车辆管理管人员了解后认为：该车辆行驶年限及里程较长，但日常管理及保养良好，各系统均处于正常的工作状态，各项性能基本可达到原设计要求，机件完整，车况良好，运行正常，可满足使用需要。

4.评估值的确定

经调查，该类型车辆的交易案例较多，二手市场相对活跃，且能较详细的得到交易车辆的具体信息，结合评估对象各方面情况，选取了三个相同类型车辆的交易案例作为可比案例，经过对各可比案例的调查了解，各可比因素的有关情况见下表：

比较因素条件说明表						
因素			待估车辆	实例 A	实例 B	实例 C
车辆名称及规格型号			大众途观 2010 款 1.8TSI 自动两驱都会版	大众途观 2010 款 1.8TSI 自动两驱风尚版	大众途观 2010 款 1.8TSI 自动两驱菁英版	大众途观 2010 款 1.8TSI 自动四驱风尚版
实例来源			58 同城	58 同城	58 同城	58 同城
不含增值税交易价格			待估	17,700.00	16,900.00	16,600.00
性能配置			2010 款	2010 款	2010 款	2010 款
交易地点			广东广州	广东广州	广东广州	广东广州
交易情况			设定正常出售	挂牌价，正常出售	挂牌价，正常出售	挂牌价，正常出售
交易日期				2025 年 3 月	2025 年 3 月	2025 年 3 月
使用因素	行使里程		334,373.00	150,000.00	101,800.00	140,000.00
	上牌时间		2012/1/5	2011/10/1	2011/7/1	2010/5/1
	车辆用途	营运/非营运	非营运	非营运	非营运	非营运
技术因素	外型车身	颜色：退色；锈蚀；碰撞；车灯及保险杠状况	黑色，无褪色锈蚀，无碰撞，车灯及保险杠正常	白色，无褪色锈蚀，无碰撞，车灯及保险杠正常	白色，无褪色锈蚀，无碰撞，车灯及保险杠正常	黑色，无褪色锈蚀，无碰撞，车灯及保险杠正常
	内饰	装潢：清洁；仪表及座位完整性	内饰装潢正常，清洁干净，座位完整	内饰装潢正常，清洁干净，座位完整	内饰装潢正常，清洁干净，座位完整	内饰装潢正常，清洁干净，座位完整
	发动机	动力：大修；漏油状况	发动机动力良好，无大修，无发现漏油情况	发动机动力良好，无大修，无发现漏油情况	发动机动力良好，无大修，无发现漏油情况	发动机动力良好，无大修，无发现漏油情况

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说明

比较因素条件说明表						
因素			待估车辆	实例 A	实例 B	实例 C
	底盘	变形；异响；转向及制动；漏油	底盘无变形，无异响，转向及制动正常，无发现漏油情况	底盘无变形，无异响，转向及制动正常，无发现漏油情况	底盘无变形，无异响，转向及制动正常，无发现漏油情况	底盘无变形，无异响，转向及制动正常，无发现漏油情况
	电器系统	电源；空调；音响状况	电源、空调正常，音响状况良好	电源、空调正常，音响状况良好	电源、空调正常，音响状况良好	电源、空调正常，音响状况良好

根据评估对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素说明如下：

(1)性能配置修正：通过市场咨询及向二手车商了解，确定评估对象和可比实例的新车指导价信息，根据比较实例车型的新车指导价与评估对象车型新车指导价的比值来确定相应的系数。

(2)交易地点修正：评估对象和比较实例交易地点均位于同一区域，故不进行交易地点修正。

(3)交易情况修正：根据市场咨询及向二手车商了解，车辆挂牌价格与实际成交价格的系数为 3-5，视评估对象与可比实例的情况确定。

(4)交易日期修正：以评估对象条件指数为 100，比较实例交易日期均为评估基准日近期，价格基本无变化，故不进行交易日期修正。

(5)使用因素修正

①行驶里程：根据评估对象和可比案例的实际情况，以评估对象行驶里程为基准（100），评估对象与可比实例行驶里程差额每增加或减少 10000，则修正系数增加或减少 1；

②上牌时间：根据评估对象和可比案例的实际情况，以评估对象上牌时间为基准（100），评估对象与可比实例上牌时间差额每增加或减少 1 年（不足 1 年不修正），则修正系数增加或减少 2；

③车辆用途：评估对象和可比案例的车辆用途均为非运营，故不进行车辆用途修正。

(6)技术因素修正

根据评估对象和可比案例的外型车身、内饰、发动机、底盘、电器系统的实际情况，视情况系数增加或减少 1-5，具体以差异程度确定。

根据上述各种因素的比较分析,对可比案例中的差异部分进行打分,详见下表:

比较因素条件说明表			因素条件指数表			
因素			待估车辆	实例 A	实例 B	实例 C
车辆名称及规格型号			大众途观 2010 款 1.8TSI 自动两驱都会版	大众途观 2010 款 1.8TSI 自动两驱风尚版	大众途观 2010 款 1.8TSI 自动两驱菁英版	大众途观 2010 款 1.8TSI 自动四驱风尚版
不含增值税交易价格			待估	17,700.00	16,900.00	16,600.00
性能配置			100	101	102	102
交易地点			100	100	100	100
交易情况			100	105	105	105
交易日期			100	100	100	100
使用因素	行使里程		100	118	123	119
	上牌时间		100	100	100	98
	车辆用途	营运/非营运	100	100	100	100
技术因素	外型车身	颜色;退色;锈蚀;碰撞;车灯及保险杠状况	100	100	100	100
	内饰	装潢;清洁;仪表及座位完整性	100	100	100	100
	发动机	动力;大修;漏油状况	100	100	100	100
	底盘	变形;异响;转向及制动;漏油	100	100	100	100
	电器系统	电源;空调;音响状况	100	100	100	100

根据上表打分情况,得出各项修正系数如下:

比较因素条件说明表			因素条件修正系数表		
因素			实例 A	实例 B	实例 C
车辆名称及规格型号			大众途观 2010 款 1.8TSI 自动两驱风尚版	大众途观 2010 款 1.8TSI 自动两驱菁英版	大众途观 2010 款 1.8TSI 自动四驱风尚版
不含增值税交易价格			17,700.00	16,900.00	16,600.00
性能配置			0.99	0.98	0.98
交易地点			1.00	1.00	1.00
交易情况			0.95	0.95	0.95
交易日期			1.00	1.00	1.00
使用因素	行使里程		0.85	0.81	0.84
	上牌时间		1.00	1.00	1.02
	车辆用途	营运/非营运	1.00	1.00	1.00
技术因素	外型车身	颜色;退色;锈蚀;碰撞;车灯及保险杠状况	1.00	1.00	1.00
	内饰	装潢;清洁;仪表及座位完整性	1.00	1.00	1.00
	发动机	动力;大修;漏油状况	1.00	1.00	1.00

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说明

比较因素条件说明表			因素条件修正系数表		
因素			实例 A	实例 B	实例 C
底盘	变形；异响；转向及制动；漏油		1.00	1.00	1.00
电器系统	电源；空调；音响状况		1.00	1.00	1.00
比准价格			14,144.27	12,828.98	13,290.63
取值权重			1/3	1/3	1/3
评估单价			13,400.00		

因此，该车辆的不含税评估值为 13,400.00 元。

（六）电子设备评估案例

1.设备概况（电子设备评估明细表 4-8-7 第 1152 项）

资产编号：1735675

设备名称：笔记本电脑

规格型号：昭阳 X5-14IRL

数量：1 台

生产厂家：联想（北京）有限公司

启用时间：2024 年 8 月

账面原值：5,221.24 元

账面净值：4,890.57 元

2.重置全价的确定

通过向经销商咨询及网上查询，该设备在京东网的市场售价为 5,899.00 元，则不含税重置价格为 5,200.00 元（取整）（价格已包含运输费、安装调试等费用）。

3.成新率的确定

经济寿命年限为 5 年，2024 年 8 月投入使用，截至本次评估基准日已使用 0.38 年，剩余使用年限为 4.62 年。

故年限成新率=剩余使用年限/(剩余使用年限+已使用年限)×100%
=4.62/（4.62+0.38）×100%=92%。

4.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率
=5,200.00×92%=4,780.00 元（取整）

（七）评估结果

设备类资产评估结果及增减值情况如下表：

设备类资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	257,990.23	12,899.52	13,400.00	13,400.00	-244,590.23	500.48	-94.81	3.88
电子设备	9,412,059.15	3,590,298.58	9,230,100.00	3,949,680.00	-181,959.15	359,381.42	-1.93	10.01
合计	9,670,049.38	3,603,198.10	9,243,500.00	3,963,080.00	-426,549.38	359,881.90	-4.41	9.99

设备原值评估减值 426,549.38 元,减值率 4.41%;净值评估增值 359,881.90 元,增值率 9.99%。原因主要如下:

1.设备评估原值减值是因为近年来设备更新迭代较快,市场价格呈下降的趋势;

2.设备评估净值增值是因为企业对设备的计提会计折旧年限少于设备实际可使用年限。

四、使用权资产评估技术说明

评估基准日使用权资产账面价值 6,651,734.31 元,核算内容为被评估单位租赁的办公场地合同权益。具体出租物业情况如下:

序号	资产租赁名称	出租人	租赁面积 (m²)	租赁用途	合同租金总额	租赁期开始日	租赁期结束日
1	广州市白云区均禾街广州东至花都天贵城际工程项目部	深圳市金阳光轻钢房屋有限公司	240.00	办公及住宿	600,000.00	2022-11	2026-12
2	广州市番禺区新造镇曾边锦溪苑 8 栋 2304 房	曾德生	100.00	居住	187,200.00	2022-11	2025-11
3	长沙市雨花区黄谷路 889 号金地铂悦花园 1 栋 704 房	李英	131.91	居住	118,800.00	2023-01	2026-01
4	广州市新港西路 105 号大院广东生物资源大厦 B 座 310 室内	广州侨升教育科技有限公司	92.56	会议办公	393,194.88	2023-01	2026-01
5	广州市新港西路 105 号大院广东生物资源大厦 B 座 204.205.206.207.308.309 室内	广州侨升教育科技有限公司	583.20	会议办公	2,477,433.60	2023-01	2026-01
6	澳门宋玉生广场 180 号东南亚商业中心 11 号 O 室	澳门不夜城传媒投资集团有限公司	1,914.00	办公	1324050 港币	2023-03	2026-02
7	南沙区横沥镇金科博翠	杜艳艳	129.37	居住	110,400.00	2023-04	2025-04

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说明

序号	资产租赁名称	出租人	租赁面积 (m²)	租赁用途	合同租金总额	租赁期开始日	租赁期结束日
	明珠西三街 6 号 7 栋 2 单元 1001 房						
8	厦门市集美区园博五里 8 号 1204 室	周素燕	114.80	办公及住宿	103,200.00	2023-06	2025-06
9	广州市荔湾区流花路流南东街 6 号 B1-201 房	余发坤	95.40	办公及居住	116,400.00	2023-06	2025-06
10	中山市火炬开发区岩浆四路 54 号	广东长亿科技有限公司	1,147.64	办公, 住宿, 用餐	1,138,072.06	2023-07	2027-06
11	广州市南沙区锦澜四街 1 号 401 房	夏文娟	117.08	办公及住宿	120,000.00	2023-08	2025-08
12	西安市浐灞生态区浐灞大道北 14 幢 1 单元 11701	景有林、雷翊	217.14	居住	196,200.00	2023-09	2026-08
13	广州市荔湾大道中地银杏街 7 号 203 房	叶子玮	119.48	居住办公	146,400.00	2023-09	2025-08
14	广州市白云区石井街道石井工业园二横路三号 B 栋 6 层 606 室	河南中铭成测绘服务有限公司	480.00	办公	1,670,400.00	2023-08	2028-08
15	广州市越秀区环市西路 202 号富立环西中心 3 楼 311.313	广州富立企业管理有限公司	290.40	办公	888,624.00	2023-11	2026-10
16	广州市花都区新华镇宝华路 30 号时代美居 11 栋 504 房	李民	128.27	居住	88,800.00	2024-03	2026-03
17	广州市黄埔区山镜北一街 6 号 304 房	陶菲	90.33	居住	145,800.00	2024-03	2027-03
18	南宁市江南区亭洪路 48-1 号南宁江南万达广场 C9 楼 1 单元 9 层 903 房	詹文进	125.00	办公和居住	88,200.00	2024-04	2026-04
19	珠海市斗门区井岸镇欣慰冻结 33 号 (五福花园) 4 栋 2 单元 402 房	杨小波	89.79	住宿, 办公	43,200.00	2024-04	2026-04
20	增城区新塘镇大林边二横路 7 号 4 栋 1104 房	黄建英	109.80	居住	115,200.00	2024-05	2027-05
21	广州市越秀区环市西路 202 号富立环西中心 4 楼	广州富立企业管理有限公司	2,000.00	办公	4,066,000.00	2024-05	2025-12
22	海沧区新景东里 506 号 2304 室	徐丽碧	130.02	居住	158,400.00	2023-10	2025-10
23	裕华区太行街道南庄福苑小区 2 栋 1 单元 401 室	韩玮玮	156.00	办公及住宿	64,800.00	2024-07	2026-07
24	广州市白云区园夏碑记街 80 号	广州市白云美湾投资控股有限公司	150.00	住宿	132,000.00	2024-05	2026-04
25	广州市黄埔区大沙地东 599 号大院 25 号 501 室	李晓慧	142.85	办公及住宿	165,600.00	2024-08	2026-07

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说明

序号	资产租赁名称	出租人	租赁面积 (m²)	租赁用途	合同租金总额	租赁期开始日	租赁期结束日
26	广州市番禺区市桥镇光明北路 233 号绿茵庭园 D 幢 1204	曾小玲	175.30	办公及住宿	151,200.00	2024-09	2026-08
27	广州市白云区竹风街 9 号 1803 号房	黎志和	138.08	办公及住宿	156,000.00	2024-08	2026-07

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，且和市场租金水平差异不大，以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值为 6,651,734.31 元，无增减值变化。

五、其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日其他无形资产账面值 502,505.79 元，被评估单位账面记录的其他无形资产为软件，账外无形资产为专利权、软件著作权、商标和域名等。截至评估基准日，除部分系统软件功能已落后，企业不再使用，其余无形资产能正常使用。

(二)其他无形资产概况

1、其他无形资产—软件、系统

企业账面记录的软件包括：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 管理平台等办公软件，为被评估单位外购取得，截至评估基准日，纳入评估范围的部分系统软件功能已落后，企业不再使用，其余办公软件能够正常使用。

2、账外无形资产

评估基准日企业申报的账外无形资产包括 59 项实用新型专利、34 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登记拥有的专利权

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说明

共计94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、排渣及浆液液位控制方法	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
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

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说明

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
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
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	一种三维地质模型建模方法、系统、装置	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

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说明

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
	及存储介质						
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	一种基于施工现场的定位标签佩戴监控方法与装置	CN201910091094.0	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
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膜的平衡方法	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	一种盾构法隧道密封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

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说明

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
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降水装置	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
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	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

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说明

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
	量装置			限公司			
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封水胶套	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
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	盾构用盾尾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	一种盾构用盾尾泥连续拌制设备	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	一种盾构用盾尾泥一体化配置设备	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添加装置	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	部分	自主研发	2024/1/5

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说明

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
				限公司			

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 的施工后构监控系统（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息平台	2015SR246369	2015/12/7	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
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

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说明

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
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, 北京九模科技有限公司, 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系统	2023SR0881389	2023/8/2	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
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

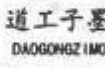
截至评估基准日，广州地铁工程咨询有限公司登记拥有的美术作品著作权共3项，具体情况如下：

序号	著作权人	登记号	作品名称	作品类别	创作完成日期	登记日期
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		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
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

(三)核实过程

1.了解账外无形资产的种类、具体名称、存在形式以及有关权属

问题;

2.获取无形资产有关购置文件、资料,核实取得账外无形资产的法律程序是否完备,是否具备获利能力;

3.通过查阅产权持有人的原始会计凭证和核实有关经济行为证明文件的方式核查产权持有人资产的形成过程和申报成本的准确性,核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素;

根据清查结果,由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表,使“表”、“实”相符。最后,评估人员根据现场核实情况及收集的有关资料,对委托人和产权持有人提供的清查结果进行整理分析并做必要调整,形成资产清查结论。

(四)评估假设

1.假设委估技术的实施不会违反国家法律及社会公共利益,也不会侵犯他人包括专利权在内的任何受国家法律依法保护的权益。

2.本次预测是基于现有的市场情况,不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如经济危机、恶性通货膨胀等因素。

3.本次预测是基于现有的国家法律、法规、税收政策以及银行利率等政策,不考虑今后的不可预测的重大变化。

(五)评估方法介绍

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、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。

采用收益法进行评估，具体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。

专利权、计算机软件著作权的收益期限是通过分析考虑法律保护期限、相关合同约定期限、无形资产对应商品的产品寿命、无形资产对应商品或者服务的市场份额及发展潜力、无形资产未来维护费用、所属行业及企业的发展状况、无形资产注册人的经营年限等因素确定。

无形资产的折现率可以通过分析评估基准日的利率、投资回报率，以及无形资产对应商品生产、销售实施过程中的技术、经营、市场等因素，采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定。具体计算时采用风险累加法估算。

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。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。

(六)评估过程

1.外购软件评估

对于外购的软件，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，核实事项的真实性和金额等，对于已经停止使用、无使用

价值的无形资产评估值为零。运用市场法评估，向系统软件的经销商询得软件的价格，以此计算得出评估值。

外购软件评估值为 882,300.00 元，评估增值 882,300.00 元。

2.专利权、计算机软件著作权评估

(1) 确定收益年限

专利权、计算机软件著作权的收益期限是通过分析考虑法律保护期限、相关合同约定期限、无形资产对应商品的产品寿命、无形资产对应商品或者服务的市场份额及发展潜力、无形资产未来维护费用、所属行业及企业的发展状况、无形资产注册人的经营年限等因素确定。经分析，无形资产收益期为 2025 年至 2029 年。

(2) 销售收入预测

被评估单位申报的专利权、计算机软件著作权都应用在经营服务过程中。根据历史情况，被评估单位的主营业务收入大部分为应用专利权、计算机软件著作权的收入。

评估人员与被评估单位了解，目前专利权、计算机软件著作权除在公司部分业务以及检验检测业务不使用外，其余业务均有使用，因此其对应的收入口径是公司整体收入减去不使用上述无形资产的收入，整体收入预测思路参见本说明第四部分收益法评估说明中收入预测描述。

委估专利权、计算机软件著作权对应未来年度业务情况如下（单位：万元）：

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
公司收入	45,813.42	50,193.64	54,317.74	57,769.52	58,758.46
与无形资产不相关收入	2,989.57	4,736.40	6,207.17	7,890.76	9,117.80
无形资产对应收入	42,823.84	45,457.24	48,110.57	49,878.76	49,640.66

(3) 分成率

被评估单位所属行业为科学研究和技术服务业，故本次分成率参考国家知识产权局发布的《2023 年度专利实施许可统计数据》中关于“科学研究和技术服务业”行业按销售额提成（无入门费）的平均提成率数据，确定本次评估技术类无形资产组的分成率为 7.7%。

(4) 更新替代率

被评估单位仍在不断的进行技术研发，随着科技进步与技术创新，原有无形资产组合在公司收入中的贡献呈下降趋势，当某项新技术被普遍推广而使原有技术失去其垄断地位时，最终导致无形资产的更新换代。因此，本次评估中根据技术进步程度考虑一定的技术替代比率。具体数据如下：

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
更新替代率	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	10.00%

(5) 折现率

本按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为委估无形资产预期收益，则选取无形资产回报率作为其折现率。本次评估基于资本风险累加法确定折现率；

折现率是将未来收益折算为现值的系数，它体现了资金的时间价值。此次评估采用国际通用的社会平均收益率模型来测算评估中适用的折现率。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

A. 无风险报酬率

根据评估基准日 WIND 资讯系统所披露的 10 年期国债到期收益率，确定无风险报酬率为 1.68%。

B. 风险报酬率

影响风险报酬率的因素包括知名度风险、市场风险、资金风险和管理风险。根据无形资产的特点和目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%-5%之间，各风险系数计算公式如下：

$$r=a+(b-a)\times s$$

式中：

r—风险系数；

a—风险系数取值的下限；

b—风险系数取值的上限；

s—风险系数的调整系数。

① 技术风险

技术风险取值表

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说明

权重	考虑因素	标准分	得分	小计
0.30	技术转化风险	100.00	70.00	21.00
0.30	技术替代风险	100.00	70.00	21.00
0.20	技术权利风险	100.00	70.00	14.00
0.20	技术整合风险	100.00	60.00	12.00
加权平均分				68.00
技术风险系数取值（取值范围在 0%—5%之间）				3.40%

②市场风险

市场风险取值表

权重	考虑因素					标准分	得分	小计
0.20	市场容量风险					100.00	60.00	12.00
0.80	市场竞争风险	0.20	市场现有竞争风险			100.00	60.00	9.60
		0.80	市场潜在竞争风险	0.20	规模经济	100.00	60.00	7.68
				0.50	投资额及转换费用	100.00	80.00	25.60
				0.30	获取项目渠道	100.00	60.00	11.52
加权平均分								66.40
市场风险系数取值（取值范围在 0%—5%之间）								3.32%

③管理风险

管理风险取值表

权重	考虑因素	标准分	得分	小计
0.60	销售服务风险	100.00	60.00	36.00
0.20	质量管理风险	100.00	50.00	10.00
0.20	技术开发风险	100.00	50.00	10.00
加权平均分				56.00
管理风险系数取值（取值范围在 0%—5%之间）				2.80%

④资金风险

资金风险取值表

权重	考虑因素	标准分	得分	小计
0.50	融资能力	100.00	40.00	20.00
0.50	是否有现金缺口	100.00	40.00	20.00
加权平均分				40.00
资金风险系数取值（取值范围在 0%—5%之间）				2.00%

则可得出风险报酬率为 3.40%+3.32%+2.80%+2.00%=11.52%。

综上所述，折现率=无风险报酬率+风险报酬率
=1.68%+11.52%=13.20%

(6) 评估结果

将上述测算所得的参数代入下列收益法公式，如下表：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业收入	42,823.84	45,457.24	48,110.57	49,878.76	49,640.66
更新替代率	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	10.00%
分成率	7.70%	7.70%	7.70%	7.70%	7.70%
分成额	2,637.95	2,240.13	1,896.71	1,573.14	1,409.06
折现率	13.20%	13.20%	13.20%	13.20%	13.20%
折现因子	0.94	0.83	0.73	0.65	0.57
年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50
折现后现金流	2,479.38	1,859.96	1,391.19	1,019.30	806.53
折现后现金流合计（取整）	7,560.00				

3.商标评估

(1) 重置成本的确定

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

经过评估人员调查，每个商标图案设计费为 900 元，注册费 300 元，注册代理费为 600 元，续展注册费用为 500 元，续展注册代理费 300 元；合计 2,600 元/个（含税）。

故商标重置成本=（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）/1.06

$$= (900+300+600+500+300) / 1.06 = 2,500.00 \text{ 元（取整）}$$

(2) 评估结果

纳入评估范围的商标的评估值 5,000.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称	登记号/申请号	作品类别	登记日期	评估值
1	道工子墨 DAOGONGZI MO	43405067	商标	2019/12/27	2,500.00

2		43396063	商标	2019/12/27	2,500.00
---	---	----------	----	------------	----------

4. 美术作品著作权评估

(1) 重置成本的确定

美术作品著作权重置成本=申请注册费+设计费

经过评估人员调查，每个美术作品著作权申请注册费为 300 元，设计费为 500 元；合计 800 元/个（含税）。

美术作品著作权重置成本=（申请注册费+设计费）/1.06
=（300+500）/1.06=800 元（取整）

(2) 评估结果

纳入评估范围的美术作品著作权的评估值 2,400.00 元，具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称	登记号/申请号	作品类别	登记日期	评估值
1	盾盾	国作登字-2023-F-00184458	美术作品	2023/7/9	800.00
2	盾盾	黔作登字-2023-F-00796760	美术作品	2023/7/9	800.00
3	盾盾	鲁作登字-2023-F-00228248	美术作品	2023/7/9	800.00

5. 域名评估

以序号 32“gzdtzx.com”域名为例进行说明

(1) 重置成本的确定

由于在国内交易市场上可以找到与待估域名在较近时期内交易的类似域名交易实例，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、到期时间因素修正可得出待估域名评估价值，故可以使用市场法对域名进行评估。

采用市场法评估域名是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。

委估域名 gzdtzx.com 注册时间为 2024 年 4 月，包括 6 项字母，后缀为.com。根据阿里云网站查询交易信息基准日调整如下：

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说明

项目	评估主体	参照物 A	参照物 B	参照物 C
域名名称	gzdtzx.com	hbcjxj.com	apzhsw.com	zjkrcw.com
交易价格（含税）		2,070.00	2,070.00	2,070.00
域名长度因素调整		1	1	1
域名后缀因素调整		1	1	1
交易期日因素调整		1	1	1
到期时间因素调整		1	1	1
调整后结果		2,070.00	2,070.00	2,070.00

则该项域名评估值=不含税的修正后的结果
= (2,070.00+2,070.00+2,070.00) /3/1.06
=2,000.00 元（取整）

(2) 评估结果

纳入评估范围的域名的评估值为 16,000.00 元，具体评估结果如下：

序号	域名名称	ICP 备案/许可证号	注册日期	评估值
1	gzdtzx.cn	粤 ICP 备 13068160 号-10	2024/4/7	1,900.00
2	gzdtzx.com	粤 ICP 备 13068160 号-9	2024/4/7	2,000.00
3	gzdtzx.net	粤 ICP 备 13068160 号-11	2024/4/7	2,200.00
4	chinatunnel.net	粤 ICP 备 13068160 号-8	2024/4/7	2,200.00
5	aipom.cn	粤 ICP 备 13068160 号-6	2024/4/7	1,900.00
6	itbm.cn	粤 ICP 备 13068160 号-12	2024/4/7	1,900.00
7	chinadthr.com	粤 ICP 备 13068160 号-7	2024/4/7	1,900.00
8	gzdtjl.com	粤 ICP 备 13068160 号-5	2024/3/20	2,000.00

(七)其他无形资产评估结果

其他无形资产评估值合计为 76,505,700.00 元，评估增值 76,003,194.21 元。

六、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 4,285,230.67 元。为被评估单位确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。具体为计提资产减值损失、信用减值损失、使用权资产价税差异形成的递延所得税资产。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以账面值作为评估值。

递延所得税资产评估值为 4,285,230.67 元，无增减值变化。

七、其他非流动资产评估技术说明

评估基准日其他非流动资产账面价值 3,038,699.04 元。核算内容为预付办公软件、系统的研发费用。

评估人员调查了解了其他非流动资产发生的原因，查阅并核实了其他非流动资产的记账凭证、相关合同、付款凭证等资料。其他非流动资产以核实后的账面价值作为评估值。

其他非流动资产评估值为 3,038,699.04 元，无增减值变化。

八、流动负债评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：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、其他流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

科目名称	账面价值（元）
应付账款	18,524,757.21
合同负债	128,334,422.96
应付职工薪酬	67,214,900.66
应交税费	8,619,525.93
其他应付款	29,710,456.46
一年内到期的非流动负债	4,561,591.00
其他流动负债	8,630,426.68
流动负债合计	265,596,080.90

（二）核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税

种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

（三）评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 18,524,757.21 元。核算内容为被评估单位因经营活动应支付的服务费、设备款及计量费等。

评估人员向被评估单位调查了解了采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 18,524,757.21 元，无增减值变化。

2.合同负债

评估基准日合同负债账面价值 128,334,422.96 元。核算内容为被评估单位预收的监理费、咨询费等。

评估人员向被评估单位调查了解了合同负债形成的原因，按照重要性原则，对大额的合同负债进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。合同负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

合同负债评估值为 128,334,422.96 元，无增减值变化。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 67,214,900.66 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、工会经费、劳务费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 67,214,900.66 元，无增减值变化。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 8,619,525.93 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：增值税、企业所得税、城建税、企业代扣代缴的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制

度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 8,619,525.93 元，无增减值变化。

5.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 29,710,456.46 元，核算内容为应付股利、履约保证金、押金、员工报销款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 29,710,456.46 元，无增减值变化。

6.一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值 4,561,591.00 元。核算内容为一年内到期的租赁负债。

评估人员查阅了相关租赁合同，根据合同条款核对了评估基准日一年内到期的租赁负债的记账凭证。以核实无误后的账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 4,561,591.00 元，无增减值变化。

7.其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值 8,630,426.68 元。核算内容为被评估单位的待转销项税。

评估人员调查了解了其他流动负债发生的原因，核对了记账凭证。以账面值作为评估值。

其他流动负债评估值为 8,630,426.68 元，无增减值变化。

（四）评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
------	------	------	-----	------

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说明

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	18,524,757.21	18,524,757.21	0.00	0.00
合同负债	128,334,422.96	128,334,422.96	0.00	0.00
应付职工薪酬	67,214,900.66	67,214,900.66	0.00	0.00
应交税费	8,619,525.93	8,619,525.93	0.00	0.00
其他应付款	29,710,456.46	29,710,456.46	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	4,561,591.00	4,561,591.00	0.00	0.00
其他流动负债	8,630,426.68	8,630,426.68	0.00	0.00
流动负债合计	265,596,080.90	265,596,080.90	0.00	0.00

流动负债评估值 265,596,080.90 元，无增减值变化。

九、非流动负债评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的非流动负债包括：租赁负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
租赁负债	1,751,732.74
非流动负债合计	1,751,732.74

（二）核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的非流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的非流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额非流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类非流动负债的典型特征收集了评估基准日的租赁合同，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了租赁负债计算过程及确认依据等。

（三）评估方法

1.租赁负债

评估基准日租赁负债账面价值 1,751,732.74 元。核算内容为被评

估单位因租用经营场所而形成的租赁负债。

评估人员查阅了租赁合同，根据合同条款核实了评估基准日租赁负债的记账凭证。租赁负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

租赁负债评估值为 1,751,732.74 元，无增减值变化。

（四）评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
租赁负债	1,751,732.74	1,751,732.74	0.00	0.00
非流动负债合计	1,751,732.74	1,751,732.74	0.00	0.00

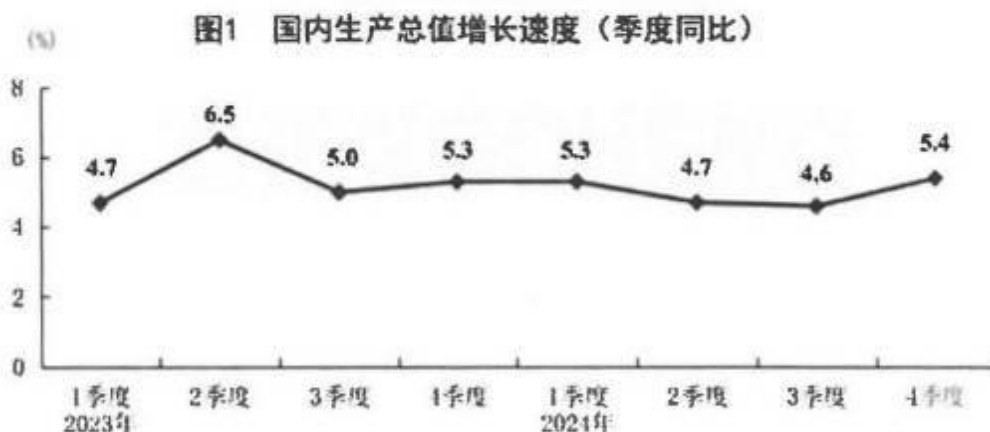
非流动负债评估值 1,751,732.74 元，无增减值变化。

第四章收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

(一)国家经济环境因素分析

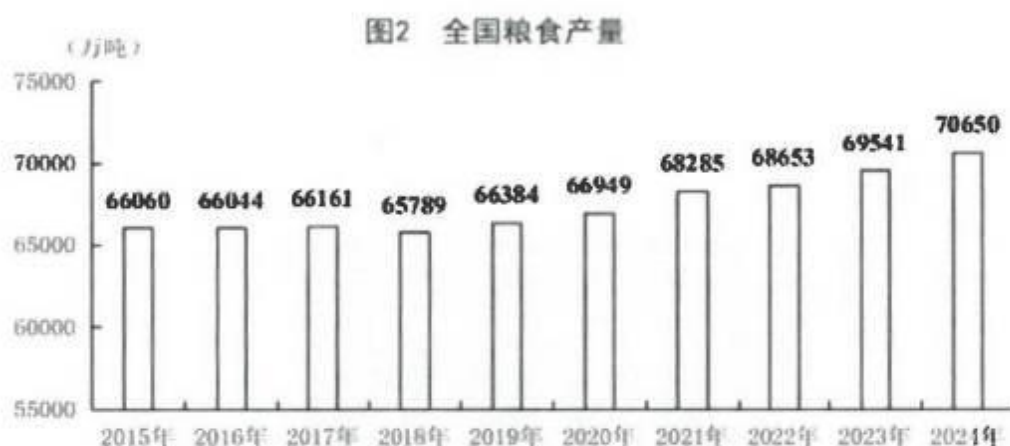
国家统计局数据显示,初步核算,全年国内生产总值 1349084 亿元,比上年增长 5.0%。其中,第一产业增加值 91414 亿元,比上年增长 3.5%;第二产业增加值 492087 亿元,增长 5.3%;第三产业增加值 765583 亿元,增长 5.0%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 6.8%,第二产业增加值比重为 36.5%,第三产业增加值比重为 56.7%。最终消费支出拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点,资本形成总额拉动国内生产总值增长 1.3 个百分点,货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 1.5 个百分点。分季度看,一季度国内生产总值同比增长 5.3%,二季度增长 4.7%,三季度增长 4.6%,四季度增长 5.4%。全年人均国内生产总值 95749 元,比上年增长 5.1%。国民总收入 1339672 亿元,比上年增长 5.1%。全员劳动生产率为 173898 元/人,比上年提高 4.9%。



1.粮食产量再上新台阶,畜牧业生产稳定增长

全年全国粮食总产量 70650 万吨,比上年增加 1109 万吨,增长 1.6%。其中,夏粮产量 14989 万吨,增长 2.6%;早稻产量 2817 万吨,下降 0.6%;秋粮产量 52843 万吨,增长 1.4%。分品种看,小麦产量 14010 万吨,增长 2.6%;玉米产量 29492 万吨,增长 2.1%;稻谷产

量 20753 万吨，增长 0.5%；大豆产量 2065 万吨，下降 0.9%。全年猪牛羊禽肉产量 9663 万吨，比上年增长 0.2%；其中，猪肉产量 5706 万吨，下降 1.5%；牛肉产量 779 万吨，增长 3.5%；羊肉产量 518 万吨，下降 2.5%；禽肉产量 2660 万吨，增长 3.8%。牛奶产量 4079 万吨，下降 2.8%；禽蛋产量 3588 万吨，增长 0.7%。全年生猪出栏 70256 万头，下降 3.3%；年末生猪存栏 42743 万头，下降 1.6%。



2.工业生产增势较好，装备制造业和高技术制造业增长较快
全年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.8%。

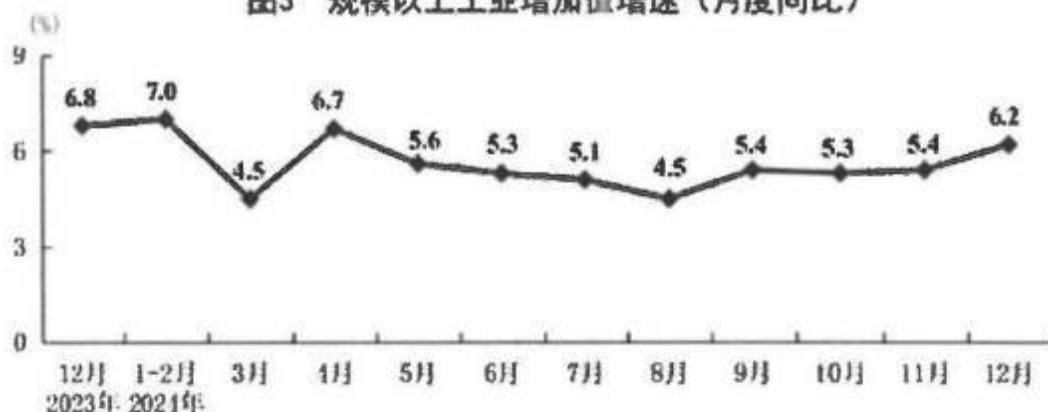
分三大门类看，采矿业增加值增长 3.1%，制造业增长 6.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 5.3%。装备制造业增加值增长 7.7%，高技术制造业增加值增长 8.9%，增速分别快于规模以上工业 1.9、3.1 个百分点。

分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.2%；股份制企业增长 6.1%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 5.3%。

分产品看，新能源汽车、集成电路、工业机器人产品产量分别增长 38.7%、22.2%、14.2%。

四季度，规模以上工业增加值同比增长 5.7%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.2%，环比增长 0.64%。1—11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 66675 亿元，同比下降 4.7%。

图3 规模以上工业增加值增速（月度同比）

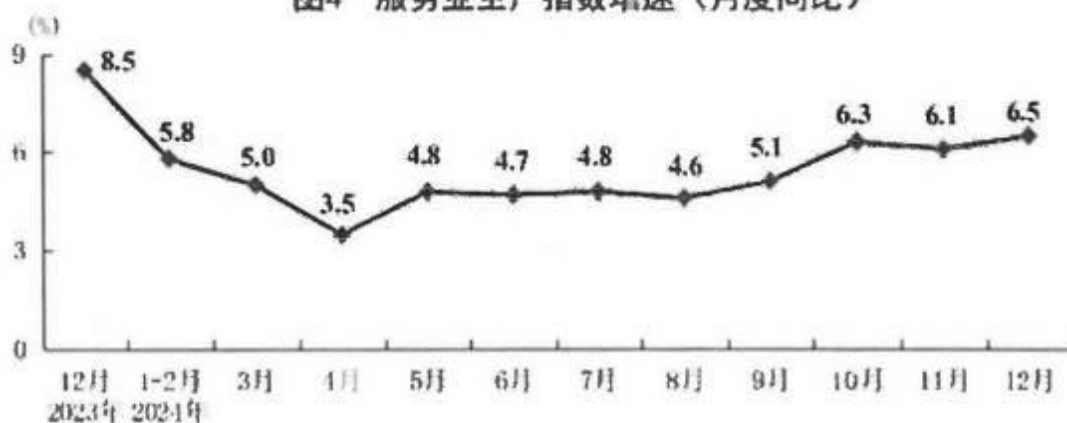


3.服务业持续增长，现代服务业发展良好

全年服务业增加值比上年增长 5.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，金融业，批发和零售业增加值分别增长 10.9%、10.4%、7.0%、6.4%、5.6%、5.5%。

四季度，服务业增加值同比增长 5.8%。12 月份，服务业生产指数同比增长 6.5%；其中，租赁和商务服务业，金融业，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业生产指数分别增长 9.5%、9.3%、8.8%、8.3%。1—11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%。其中，租赁和商务服务业，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业企业营业收入分别增长 11.5%、9.5%、8.3%。

图4 服务业生产指数增速（月度同比）



4.市场销售保持增长，网上零售较为活跃

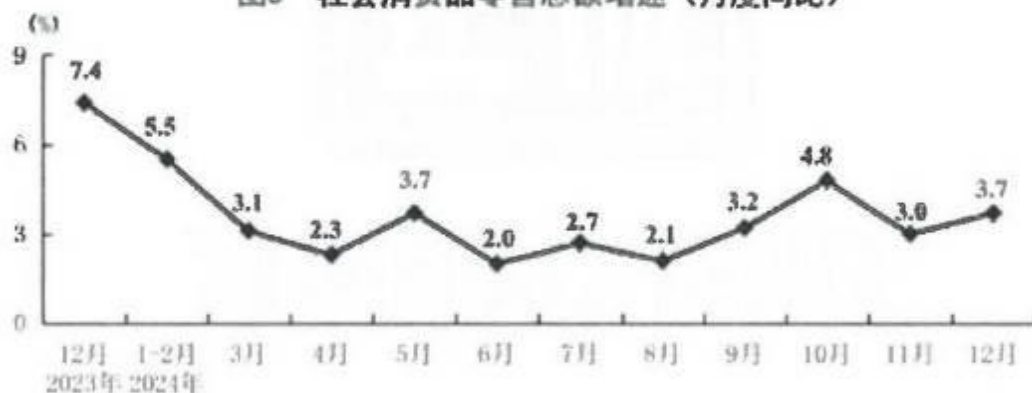
全年社会消费品零售总额 487895 亿元，比上年增长 3.5%。

按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 421166 亿元，增长 3.4%；乡村消费品零售额 66729 亿元，增长 4.3%。

按消费类型分，商品零售额 432177 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 55718 亿元，增长 5.3%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，全年限额以上单位家用电器和音像器材类、体育娱乐用品类、通讯器材类、粮油食品类商品零售额分别增长 12.3%、11.1%、9.9%、9.9%。全国网上零售额 155225 亿元，比上年增长 7.2%。其中，实物商品网上零售额 130816 亿元，增长 6.5%，占社会消费品零售总额的比重为 26.8%。

四季度，社会消费品零售总额同比增长 3.8%。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 3.7%，环比增长 0.12%。全年服务零售额比上年增长 6.2%。

图5 社会消费品零售总额增速（月度同比）



5.固定资产投资规模扩大，高技术产业投资增长较快

全年全国固定资产投资（不含农户）514374 亿元，比上年增长 3.2%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 7.2%。

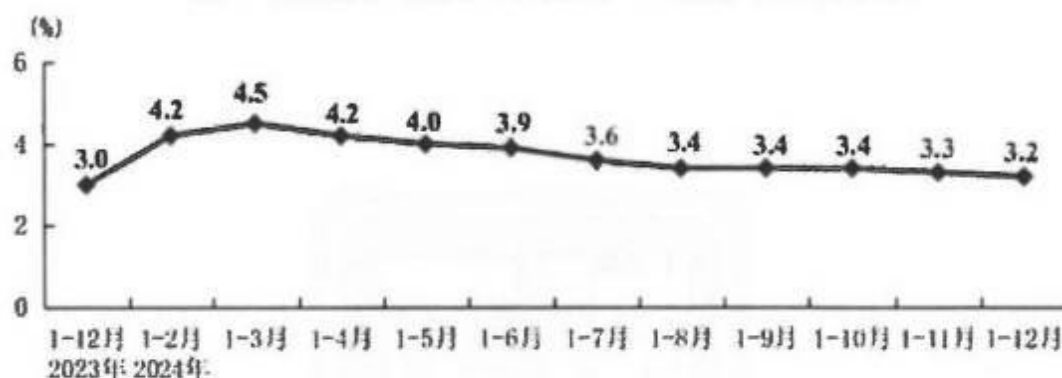
分领域看，基础设施投资增长 4.4%，制造业投资增长 9.2%，房地产开发投资下降 10.6%。全国新建商品房销售面积 97385 万平方米，下降 12.9%；新建商品房销售额 96750 亿元，下降 17.1%。

分产业看，第一产业投资增长 2.6%，第二产业投资增长 12.0%，第三产业投资下降 1.1%。民间投资下降 0.1%；扣除房地产开发投资，

民间投资增长 6.0%。高技术产业投资增长 8.0%，其中高技术制造业、高技术服务业投资分别增长 7.0%、10.2%。

高技术制造业中，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资分别增长 39.5%、7.1%；高技术服务业中，专业技术服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 30.3%、11.4%。12 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.33%。

图6 固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）



6.货物进出口较快增长，贸易结构持续优化

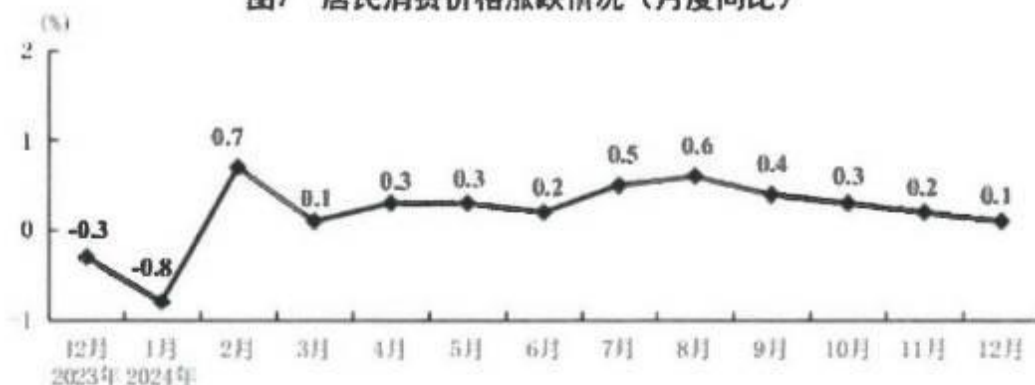
全年货物进出口总额 438468 亿元，比上年增长 5.0%。其中，出口 254545 亿元，增长 7.1%；进口 183923 亿元，增长 2.3%。对共建“一带一路”国家进出口增长 6.4%，占进出口总额的比重为 50.3%。机电产品出口增长 8.7%，占出口总额的比重为 59.4%。12 月份，货物进出口总额 40670 亿元，同比增长 6.8%。其中，出口 24099 亿元，增长 10.9%；进口 16570 亿元，增长 1.3%。

7.居民消费价格总体平稳，核心 CPI 小幅上涨

全年居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.2%。

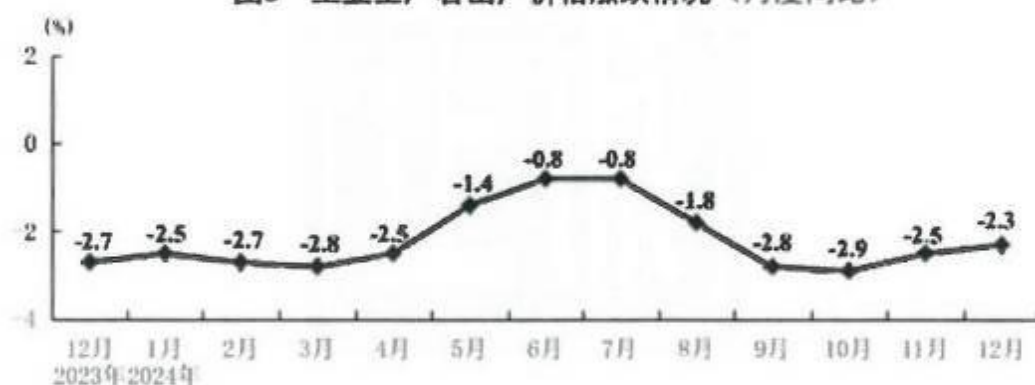
分类别看，食品烟酒价格下降 0.1%，衣着价格上涨 1.4%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格上涨 0.5%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 1.5%，医疗保健价格上涨 1.3%，其他用品及服务价格上涨 3.8%。在食品烟酒价格中，鲜果价格下降 3.5%，粮食价格下降 0.1%，鲜菜价格上涨 5.0%，猪肉价格上涨 7.7%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.5%。12 月份，居民消费价格同比上涨 0.1%，环比持平。

图7 居民消费价格涨跌情况（月度同比）



全年工业生产者出厂价格和购进价格比上年均下降 2.2%；12 月份，工业生产者出厂价格和购进价格同比均下降 2.3%，环比均下降 0.1%。

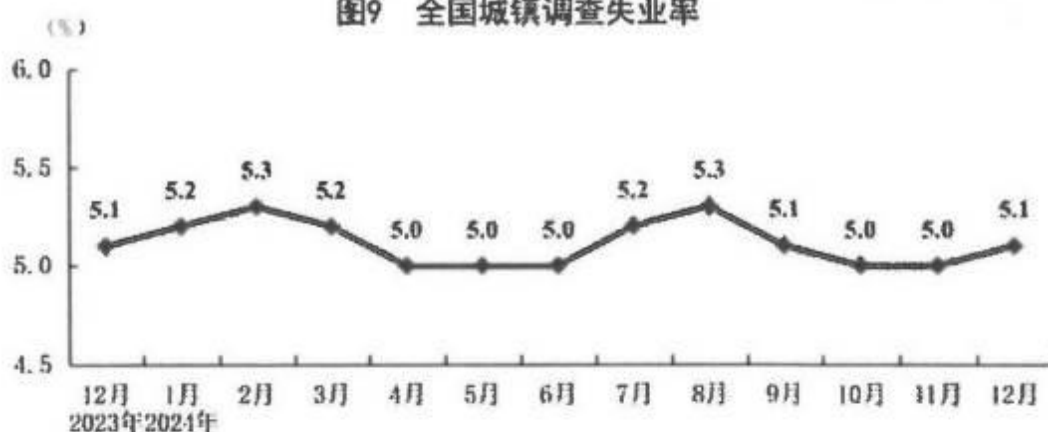
图8 工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）



8.就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降

全年全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比上年下降 0.1 个百分点。12 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.6%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.5%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.0%。全国企业就业人员周平均工作时间为 49.0 小时。全年农民工总量 29973 万人，比上年增加 220 万人，增长 0.7%。其中，本地农民工 12102 万人，增长 0.1%；外出农民工 17871 万人，增长 1.2%。

图9 全国城镇调查失业率



9.居民收入继续增加，农村居民收入增速快于城镇

全年全国居民人均消费支出 28227 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%。全国居民人均食品烟酒消费支出占人均消费支出的比重（恩格尔系数）为 29.8%，与上年持平；全国居民人均服务性消费支出增长 7.4%，占人均消费支出的比重为 46.1%，比上年提高 0.9 个百分点。

10.整体总结

总的来看，2024 年国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展扎实推进，中国式现代化迈出新的坚实步伐。

(二)广东省经济环境因素分析

1.粮食生产再上新台阶，农产品供给保障充足

2024 年，全省粮食面积、单产、总产量实现“三增”，粮食作物播种面积 3355.1 万亩，比上年增加 10.9 万亩，增长 0.3%；单产 391.5 公斤/亩，比上年增加 7.2 公斤/亩，增长 1.9%；总产量 1313.4 万吨，比上年增产 28.2 万吨，增长 2.2%，达到 2006 年以来历史高位。重要农产品供给保障有力，蔬菜及食用菌产量增长 3.6%，园林水果产量增长 3.2%，茶叶产量增长 7.2%。生猪生产稳步回升，全省生猪出栏增长 0.6%，猪肉产量增长 2.4%；家禽继续高位调整，全省家禽出栏和禽肉产量分别下降 3.6%和 2.6%。

2.工业生产稳步增长，重点行业支撑作用明显

2024 年，全省规模以上工业增加值比上年增长 4.2%。分门类看，采矿业增加值增长 1.2%，制造业增长 4.3%，电力、热力、燃气及水

生产和供应业增长 5.2%。分行业看，全省在产的行业大类增长面 51.3%。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长 13.4%，电气机械和器材制造业增长 2.7%，石油、煤炭及其他燃料加工业增长 11.6%，化学原料和化学制品制造业增长 5.1%，电力、热力生产和供应业增长 5.8%。新动能产业增势良好，先进制造业、高技术制造业增加值分别增长 6.6%、10.2%，比全省规模以上工业增速高 2.4 个、6.0 个百分点，占规模以上工业的比重分别达 57.1%和 32.0%。高技术制造业中，航空、航天器及设备制造业增加值增长 17.6%，电子及通信设备制造业增长 11.9%。高技术产品产量快速增长，新能源汽车、工业机器人、智能手机、集成电路、光电子器件等产品产量分别增长 43.0%、31.2%、12.5%、21.0%、10.4%。

3.服务业平稳增长，规模以上服务业增势良好

2024 年，全省服务业增加值比上年增长 2.8%。其中，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，金融业增加值分别增长 3.6%、9.6%、6.3%、9.9%、4.0%。1—11 月，规模以上服务业营业收入增长 8.8%，其中规模以上交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业营业收入分别增长 15.1%、9.5%、8.2%。运输市场运行稳健，货运量增长 0.5%，其中，民航、管道完成货运量分别增长 18.8%、11.6%；货物周转量增长 4.8%，其中，水路、民航完成周转量分别增长 5.4%、17.4%。客运量增长 10.6%，其中，铁路、民航完成客运量分别增长 13.3%、16.7%；旅客周转量增长 17.8%，其中，铁路、民航分别增长 5.8%、24.5%。

4.工业投资占比持续提高，新动能投资较快增长

2024 年，全省固定资产投资额比上年下降 4.5%，降幅比 1—11 月收窄 0.1 个百分点，扣除房地产开发投资，全省固定资产投资增长 1.7%。大规模设备更新政策成效明显，设备工器具购置投资增长 18.5%，拉动全部投资增长 2.1 个百分点，其中工业设备工器具购置投资增长 17.9%。分领域看，工业投资增长 6.7%，占全部投资比重 37.2%，创 2007 年以来新高，其中制造业投资增长 7.4%。新动能投

资规模不断扩大，高技术制造业、先进制造业投资分别增长 8.7%、10.0%，其中电子及通信设备制造业投资增长 14.3%。基础设施投资增长 0.2%，其中，电力、热力生产和供应业投资增长 5.5%，铁路运输业投资增长 17.7%，软件和信息技术服务业投资增长 42.1%。房地产开发投资下降 18.2%，新建商品房销售面积下降 21.8%，降幅比前三季度收窄 5.6 个百分点，连续 9 个月收窄。

5.市场销售保持增长，消费品以旧换新政策持续显效

2024 年，全省社会消费品零售总额 4.79 万亿元，比上年增长 0.8%。按经营单位所在地分，城镇市场消费品零售额增长 0.7%，乡村市场增长 1.7%。按消费形态分，商品零售增长 0.6%，餐饮收入增长 2.5%。限额以上单位商品零售中，粮油、食品类，日用品类商品零售额分别增长 11.0%、5.6%，体育和娱乐用品类零售额增长 11.8%。消费品以旧换新政策带动相关产品较快增长，限额以上家用电器和音像器材类，文化办公用品类，家具类，建筑及装潢材料类商品零售额分别增长 16.7%、11.7%、12.7%、16.6%；新能源汽车零售额增长 6.1%。网络购物持续释放潜力，全省限额以上单位通过公共网络实现商品零售额增长 7.0%，占整体限额以上单位商品零售比重 39.6%，比上年提高 3.4 个百分点。

6.居民消费价格总体稳定，工业生产者价格同比下降

2024 年，全省居民消费价格指数（CPI）与上年同期持平。12 月份，CPI 同比下降 0.3%，降幅比上月收窄 0.1 个百分点，其中，食品价格下降 0.1%，非食品价格下降 0.3%；消费品价格下降 0.4%，服务价格下降 0.1%。

2024 年，全省工业生产者出厂价格指数（PPI）同比下降 1.6%，工业生产者购进价格指数（IPI）下降 1.3%。12 月份，PPI 同比下降 1.2%，降幅比上月收窄 0.3 个百分点；IPI 下降 1.3%，降幅与上月持平。

7.居民收入持续增长，农村居民收入增速快于城镇居民

2024 年，全省居民人均可支配收入 51474 元，比上年名义增长 4.4%；扣除价格因素，实际增长 4.4%。分城乡看，城镇居民人均可

支配收入 61629 元，比上年名义增长 3.9%；农村居民人均可支配收入 26729 元，比上年名义增长 6.3%。

总的来看，2024 年广东经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展扎实推进。

(三)广州市经济环境因素分析

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2024 年，广州市地区生产总值 31032.50 亿元，按不变价格计算，同比增长 2.1%。其中，第一产业增加值 334.47 亿元，同比增长 1.0%；第二产业增加值 7839.45 亿元，同比增长 0.7%；第三产业增加值 22858.58 亿元，同比增长 2.6%。

1.农业生产恢复增长，重点农产品持续增产

2024 年，全市实现农林牧渔业总产值 616.73 亿元，同比增长 2.3%，增速比前三季度提升 3.5 个百分点。分行业看，种植业受荔枝小年影响，产值下降 1.0%；畜牧业增势较好，增长 11.6%；农业生产服务加快发展，农林牧渔专业及辅助性活动增长 13.0%。重点农产品中，生猪产能释放，出栏量增长 32.9%，实现产值增长 33.8%；蔬菜稳步增产，实现产量 422.84 万吨，增长 2.1%；园艺作物增势平稳，花卉实现产值增长 3.4%。

2.工业生产承压转型，动能转换加快推进

2024 年，全市规模以上工业增加值同比下降 3.0%。支柱产业中，仍处于动能转换深度调整期的汽车制造业增加值同比下降 18.2%；电子产品制造业增长 4.8%，其中已形成较强规模效应的超高清视频及新型显示产业增长 7.5%；石油化工制造业增长 5.2%，增速比前三季度提升 2.7 个百分点，其中全域布局、全链条发展的化妆品产业去年以来一直保持迅猛增势，实现增加值增长 47.4%。新动能加速蓄势聚力，航空航天器及设备制造业增长 16.3%，其中无人机产量增长 2.9 倍。先进制造业中，新材料制造业增长 5.2%，高端电子信息制造业增长 6.2%。主要新产品中，服务机器人、模拟芯片、集成电路圆片、液晶显示屏等新一代信息技术产品加快产出，产量分别增长 22.0%、23.7%、68.9%、2.3 倍。此外，在消费品以旧换新政策带动下，都市消费品制造保持较快增长势头，家用电冰箱、冷柜、电热烘烤器具、

房间空气清洁装置、吸尘器等产品产量均保持两位数增长。

3.规上服务业稳中有升，服务消费展现活力

1-11月（错月数据），全市规模以上服务业实现营业收入同比增长7.6%。重点行业中，互联网、软件和信息技术服务业稳中向好，增长7.3%，比1-8月提高0.4个百分点。租赁和商务服务业延续快速增长态势，增长9.4%，其中在各类大型展会接连举办的带动下，会议展览及相关服务业增长5.0%。演出市场持续火爆，带动文化艺术业营业收入快速增长27.5%；旅游消费需求持续释放，旅行社及相关服务、旅客票务代理营业收入分别增长10.8%和26.4%。高端服务业中的科技中介服务、广告服务、人力资源服务等重点行业释放潜力，分别增长40.2%、20.3%和11.7%。文化产品供给不断丰富，与之相关的录音制作、数字内容服务、影视节目制作、出版业营业收入分别增长1.1倍、18.4%、12.2%和9.5%。各种体育赛事助力全民健身发展，体育业开启发展加速度，全年实现营业收入增长9.1%。

4.以旧换新激发潜力，生活类消费保持韧性

2024年，全市社会消费品零售总额11055.77亿元，同比微增0.03%。限额以上批发和零售业中，占比较大的汽车、石油及制品类消费仍然低迷，同比分别下降15.3%和6.5%；基本生活类消费增势较好，粮油食品类、日用品类、中西药品类商品零售额分别增长9.0%、5.3%和5.2%；时尚休闲消费活力焕发，化妆品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长13.8%和13.1%。在以旧换新政策实施带动下，家居家装家电市场潜力激发，家具类、建筑及装潢材料类、家用电器和音像器材类商品零售额分别增长55.4%、10.9%和4.5%，增速比前三季度分别大幅提升59.8个、34.0个及8.1个百分点。分业态看，线上消费保持活跃，限上批发零售业实物商品网上零售额在连续多年较快增长的基础上继续稳定提升，增长3.9%，占社会消费品零售总额的比重进一步提高至27.8%；住宿餐饮企业通过公共网络实现餐费收入增长5.4%。

5.固定资产投资结构优化，高技术制造业投资快速增长

2024年，全市完成固定资产投资同比增长0.2%，扣除房地产开

发投资后，建设改造投资增长 4.9%。分领域看，房地产开发投资同比下降 7.4%，降幅比前三季度收窄 2.6 个百分点。基础设施投资增长 7.7%，其中航空、水上运输业投资分别增长 40.0%和 21.9%。工业投资增长 13.6%，其中工业技改投资增长 22.1%，支柱产业中的汽车零配件制造业投资在去年快速增长的基础上，持续保持高位增长 32.6%，电子产品制造业投资也快速推进，增长 20.8%。反映新兴领域发展后劲的高技术制造业投资增长 14.3%，连续四年保持两位数增长，其中电子及通信设备制造业（18.2%）、计算机及办公设备制造业（37.1%）、医疗设备及仪器仪表制造业（56.5%）投资均延续两位数增长的良好增势。民间资本对实体经济的投入保持热度，民间工业投资增长 6.8%，其中民间工业技改投资增长 15.0%，为培育更多的新质生产力蓄势赋能。

6.进出口贸易持续改善，工业出口增长较快

2024 年，全市外贸进出口总值 11238.38 亿元，同比增长 3.0%，比前三季度提升 2.9 个百分点。其中，出口形势明显改善，出口总值 7005.48 亿元，增长 7.8%，增速比前三季度提升 4.9 个百分点；进口总值 4232.89 亿元，同比下降 4.0%。各种贸易方式中，一般贸易进出口增长良好，增长 6.5%，占进出口总值的比重为 71.5%，比上年同期提高 2.4 个百分点。工业品出口保持较快增长，全市规模以上工业企业出口交货值增长 10.5%。重点出口商品中，汽车（含底盘）出口形势较好，增长 41.2%；高新技术产品出口值增长 11.7%，其中光电、生物、材料、航天航空等领域的高新技术产品出口值分别增长 27.3%、30.6%、63.1%和 73.8%。

7.金融市场运行稳健，信贷支持力度不减

12 月末，全市金融机构本外币存贷款余额 17.20 万亿元，同比增长 5.3%，其中存款余额 9.08 万亿元、贷款余额 8.12 万亿元，分别增长 4.8%和 5.9%。经营主体信贷支持有力，住户中长期经营贷款余额、企事业单位中长期贷款余额分别增长 13.7%和 10.5%。信贷资金精准服务小微企业，小型、微型企业贷款余额分别增长 9.3%和 24.3%。分行业看，科学研究和技术服务业、电力热力燃气及水生产和供应业、

交通运输邮政仓储业等行业贷款余额较快增长，增速分别为 19.3%、14.5%和 6.9%。

8.交通运输业增长良好，客货运量稳步提升

2024 年，全市完成客运量 3.32 亿人次，同比增长 9.0%，其中，铁路客运量突破 1.45 亿人次，增长 11.1%；航空、水路客运量分别增长 15.3%和 5.8%。航空枢纽建设成效显著，白云机场完成旅客吞吐量再次迈上 7000 万人次台阶，为 7636.93 万人次，增长 20.9%，其中国际航线旅客 1396.57 万人次，大幅增长 81.7%。货运增长保持稳定，全年货运量 9.51 亿吨，增长 2.4%，增速比前三季度提高 0.8 个百分点，其中航空货运量较快增长 13.8%。港口生产运行平稳，全年港口货物吞吐量、集装箱吞吐量分别增长 1.8%和 4.1%，其中出港集装箱吞吐量增长 4.6%。

9.居民收入稳步提高，民生保障扎实有力

2024 年，广州城镇居民人均可支配收入 83436 元，同比增长 3.6%；农村居民人均可支配收入 40914 元，同比增长 6.0%。城乡居民人均收入比值为 2.04，比 2023 年缩小 0.05。财政支出优先保障民生，全市民生领域的支出占一般公共预算支出比重超七成，其中住房保障支出增长 7.8%；重点公共服务、公用事业配套设施建设扎实推进，电力热力燃气及水生产和供应业、教育、水利环境和公共设施管理业投资分别增长 34.7%、33.6%和 5.0%。

总的来看，2024 年，广州经济运行总体平稳，经济在阶段性承压中蕴含着结构优化调整、新兴动能孕育等积极变化。

二、企业所在行业现状与发展前景分析

(一)行业发展概况

1.行业经营现状

工程咨询公司是一家为城市轨道交通、市政、建筑等建设工程提供专业技术服务的工程咨询公司，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。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2017），所属

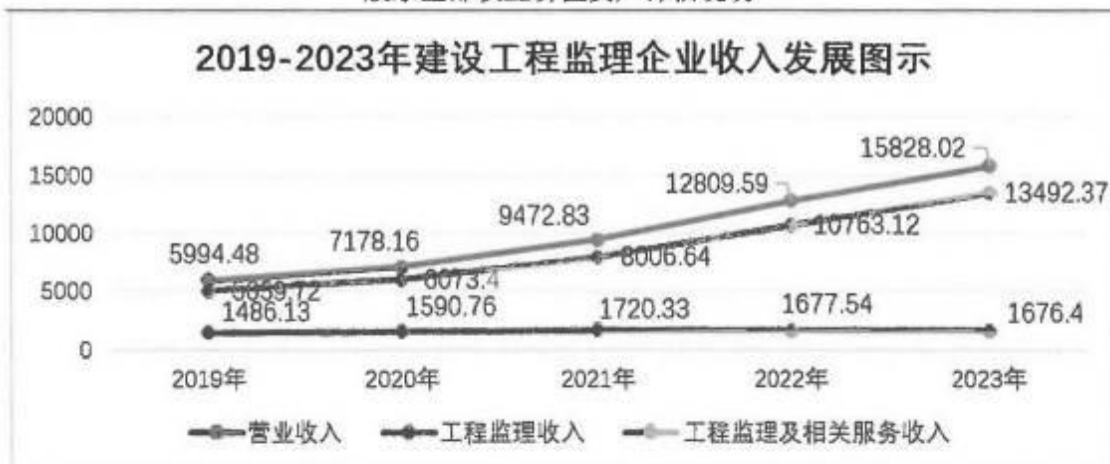
行业为“M74 专业技术服务业”中的“748 工程技术与设计服务”中的“M7482 工程监理服务”。

改革开放以来，中国工程咨询服务市场化快速发展，形成了投资咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等专业化的咨询服务业态，部分专业咨询服务建立了执业准入制度，促进了中国工程咨询服务专业化水平提升。随着中国固定资产投资项目建设水平逐步提高，为更好地实现投资建设意图，投资者或建设单位在固定资产投资项目决策、工程建设、项目运营过程中，对综合性、跨阶段、一体化的咨询服务需求日益增强，助推了工程咨询服务业稳步发展，行业的从业队伍不断壮大。

工程咨询公司核心业务为工程咨询行业内的工程监理业务。中国的工程监理制度起源于 1988 年原建设部印发《关于开展建设监理试点工作的若干意见》的通知，自工程监理试点工作以来，工程监理行业前后经历了 30 余年的发展，已经进入转型升级阶段。自 2017 年住建部等部门陆续印发了《关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》《关于促进工程监理行业转型升级创新发展的意见》《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》，鼓励监理企业在立足施工阶段监理的基础上，向上下游拓展服务领域，提供全方位的全过程工程咨询服务。

截至 2023 年末，全国监理企业已超过 19,000 家，行业内从业人员超 200 万人，工程监理行业企业数量、从业人员规模的增长，极大促进了中国工程建设管理水平的提高。

2019 年至 2023 年工程监理行业的营业收入变动情况如下图所示：

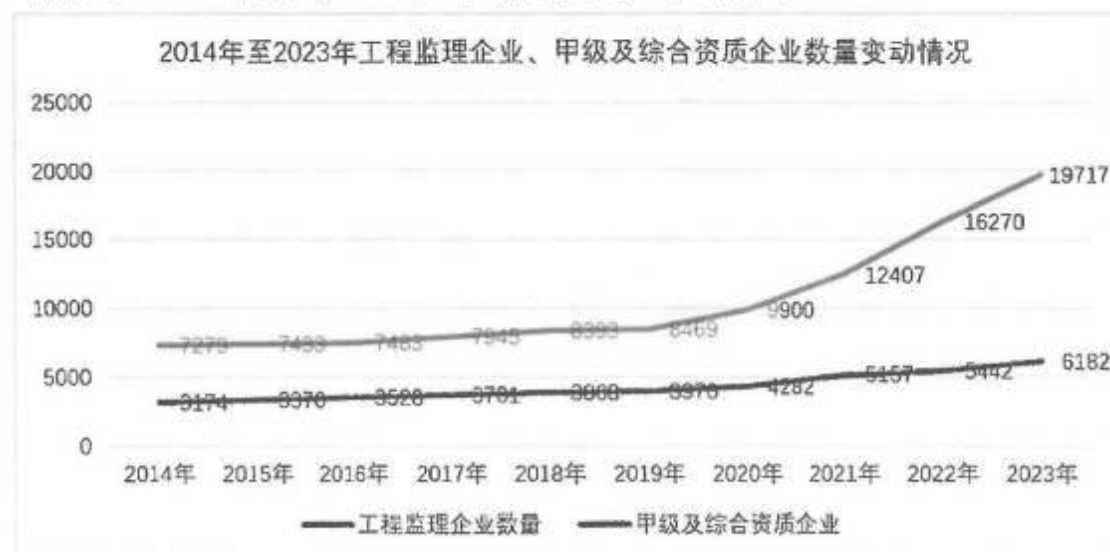


2019年至2023年间，建设工程监理企业收入总额由5994.48亿元增长至15828.02亿元，其中工程监理收入2022年和2023年工程监理业务收入规模略有下降，整体平稳，工程监理及相关服务收入增长较快。

2. 行业竞争格局和市场化程度

(1) 行业竞争格局

中国建设工程咨询行业市场化程度较高，公司数量众多，竞争较激烈且呈高度分散状态。2014年至2023年期间，工程管理服务机构数量逐年增加，其中建设工程监理企业从2014年的7,279家增加到2023年的19,717家，具有甲级及综合资质企业从2014年的3,174家增加到2023年的6,182家，具体情况如下图所示：



工程咨询服务行业正随着中国建筑工程业的增长而快速壮大，竞争也日趋激烈。从市场占有率来看，2023年全国工程监理企业收入

排名前 5 名的公司占行业总体收入的 3.51%；收入排名前 10 名的公司占行业总体收入的 5.53%，市场总体处于高度分散状态。

(2) 市场化程度

在工程咨询行业发展初期，工程咨询机构大部分是国家或各省市自治区行政管理部门所属的事业单位，这些机构主要从事的业务具有一定的地域限制性，承揽的项目以国有项目为主，在一定程度上延续了计划经济体系的特点。

随着改革开放的深化，中国工程咨询行业逐渐与国际接轨，行业内工程咨询机构由事业单位逐步发展成为适应市场经济体制的企业单位。由此，企业承接的项目由单一的国有项目，发展到股份制企业投资项目、外资投资项目、私人投资项目等多种项目混合的形式；业务承接范围由区域性向全国性转变。

近年来，随着机构体制改革和市场化竞争程度的提高，各工程咨询企业不断开拓创新，提高一体化服务水平，增加服务的附加值，以提高自身竞争能力加入市场竞争中。随着市场化进程不断加快，工程咨询行业活力还将进一步迸发。

3. 行业内主要企业及其市场份额

国内市场以监理业务为主业的非上市工程咨询企业如下：

序号	企业名称	简介
1	北京铁城工程咨询有限公司	北京铁城工程咨询有限公司，成立于 1996 年，企业规模位居监理行业前列。具有工程监理综合资质和地质灾害治理、设备监理甲级资质，是以项目管理、全过程咨询、建设监理、招标代理、设备监理、工程检测为一体的综合性监理咨询企业，业务涵盖铁路、城轨、市政、房屋建筑、公路、机电、人防、电力、水利、机场、石油管道、地质灾害治理、设备监造等行业。北京铁城工程咨询有限公司监理的高速铁路超过 4000 公里，城市轨道交通超过 800 公里，高速公路超过 3000 公里，房屋建筑超过 1000 万平方米。超高层建筑达到 218 米，单体单层面积超过 10 万平方米。隧道总长超过 2000 公里，其中 10 公里以上的长大隧道 60 余座。桥梁总长超过 5000 公里。
2	中铁华铁工程设计集团有限公司	中铁华铁工程设计集团有限公司，源于 1953 年在北京成立的铁道部设计总局工厂设计事务所，现已发展成为集勘察设计、监理咨询、EPC 总承包、设备集成、岩土工程于一体的综合型设计咨询企业，业务涵盖了建筑、铁路、机械、城市轨道交通、市政、公路等多个工程领域，拥有工程勘察综合资质，建筑、机械、市政等行业的专业设计甲级资质，城乡规划编制甲级资质，工程监理综合资质等。监理咨询业绩稳居全国前列，参与了国内外 60 余座机场，40 余条高速铁路、客运专线、重载铁路和全国 80%以上城市的轨道交通建设。

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说明

序号	企业名称	简介
3	铁科院（北京）工程咨询有限公司	铁科院（北京）工程咨询有限公司成立于 1998 年，具有工程监理综合资质、公路工程甲级和特殊独立大桥工程甲级监理资质、设备监理甲级、地质灾害防治甲级等资质，在铁路、公路、机场、市政工程、地震灾害防治、城市轨道交通领域广泛开展技术咨询、工程监理、工程管理、综合检测业务，在“全国监理行业百强企业”中排名靠前，先后承担了京津、石武、兰新、京沪、石济、郑万等高速铁路和客运专线的咨询和监理业务。

4.市场供求状况及变动原因

2014 年至 2023 年期间，工程管理服务机构数量逐年增加，其中建设工程监理企业从 2014 年的 7,279 家增加到 2023 年的 19,717 家，具有甲级及综合资质企业从 2014 年的 3,174 家增加到 2023 年的 6,182 家，导致工程监理行业的服务能力供给快速增长。

工程监理行业的需求主要与全社会固定资产投资总额相关性较高。具体而言，2014 年至 2024 年期间，中国全社会固定资产投资总额变化情况如下图所示：



2014 年至 2019 年全社会固定资产投资总额增长率保持在 5% 以上，2020 年开始全社会固定资产投资总额增长率下降至 5% 以下，增速有所放缓。但中国全社会固定资产投资总额已超 50 万亿元，保持在较高水平。

随着中国固定资产投资项目总量提升、质量提高，投资者或建设单位对于工程监理行业的服务能力提出了更高的需求，对于综合性、跨阶段、一体化的工程咨询服务需求日益旺盛。

(二)影响行业发展的因素

1.影响行业发展的有利因素

(1) 国民经济持续稳健增长

改革开放 40 年以来,我国国民经济一直呈现增长态势。近年来,我国 GDP 增长速度有所减缓,但仍然保持 4%以上,在世界各主要经济体中处于领先地位。根据“十四五”规划,在此期间国内生产总值年均增长保持在合理区间,城乡区域发展协调性明显增强,以城际铁路和市域(郊)铁路等轨道交通为骨干网络,建设现代化都市圈。2024 年度,我国内生产总值为 134.91 万亿元,较上年增长 4.22%,在保持较大的规模体量的同时,仍然稳健增长。受益于国民经济持续稳健增长,城市轨道交通工程未来具有稳定的增长需求,为城市轨道交通工程咨询行业带来了充分的市场需求。因此,国民经济的稳健发展,为城市轨道交通工程咨询行业的发展提供了稳定支撑。

(2) 国家产业政策利好行业发展

《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》提出“到 2025 年,综合交通运输基本实现一体化融合发展,智能化、绿色化取得实质性突破,综合能力、服务品质、运行效率和整体效益显著提升,交通运输发展向世界一流水平迈进”的发展目标。按照此目标,城市轨道交通运营里程到 2025 年要达到 10,000 公里,而 2023 年该指标已被突破,达到 10,165.7 公里。国家对城市轨道交通建设作出的具体规划,有利于城市轨道交通行业持续健康发展。同时,为构建以城际铁路和市域(郊)铁路等轨道交通为骨干网络,建设现代化都市圈对轨道交通工程咨询行业提出了更高的要求。可以预见,未来城市轨道交通工程咨询需求稳定。

(3) 科技发展为城市轨道交通工程咨询行业带来创新动力

物联网、大数据、无人机、机器人、人工智能等新技术的蓬勃发展为社会各行各业带来了新的动力。在城市轨道交通工程咨询领域,智能化施工监测系统、风险管控及预警系统等软件的应用大大提高了监理服务能力和工作效率。同时,各咨询单位也自主创新,加强研发力度,积极将多种前沿技术应用于城市轨道交通领域,取得一批国际领先、实用性强的创新成果,提高自身产品的技术含量和服务水平。

比如，首创了三模盾构机，实现了复合地层盾构机从“能用”到“高效”的显著提升；开发了综合设备监控系统，开创了“实时在线、远程监控、可视可溯、智能管理”的智慧建造新模式；在巡检管理系统、无人巡检、视频监控等技术领域不断创新，建立从建设到运营的全生命周期的地保安全管理体系，打造高质量轨道交通保护一体化服务；通过构建以数字化平台为核心的技术体系，逐步实现轨道交通工程全过程咨询以及工程风险隐患双预控。在科学技术快速发展的背景之下，城市轨道交通工程咨询单位不断探索创新，为行业发展带来充足的动力。

2.影响行业发展的不利因素

（1）受国家宏观政策变动的影响较大

城市轨道交通建设行业受国家宏观政策影响较大，当政府规划发生变化时，将给行业的发展带来不确定性。在“十四五”期间，城市轨道交通建设虽然仍然在增加，但增速已经放缓。若未来宏观经济下滑或国家政策发生改变，使得对城市轨道交通固定资产投资下降，将导致城市轨道交通建设规模减小，从而对城市轨道交通工程咨询行业造成一定的不利影响。

（2）专业人才短缺

城市轨道交通工程咨询行业是知识密集型和技术密集型行业，高端人才储备是行业内企业的核心竞争力。日前，我国城市轨道交通工程咨询领域的专业人才数量与市场需求仍然存在一定的缺口。一方面高校教育注重理论教学，对学生实践能力的培养有待提高；另一方面行业内企业培训课程体系差异性较大，导致培训成本高、培养时间长、资源共享度差等问题，不利于人才的培养。因此，专业人才的缺乏在一定程度上限制了城市轨道交通工程咨询行业的发展。

（3）行业竞争激烈

现阶段，行业内仍存在大量的中小微型企业，全国范围内拥有较强竞争优势的企业较少，市场竞争往往以价格竞争为主导，行业竞争激烈。此外，在行业内仍存在一定程度的区域地方性保护，增加了行业内企业全国业务布局、市场化竞争和发展的难度。

(三)行业壁垒情况

1.资质壁垒

虽然近年来,随着“放管服”改革的不断深化,工程咨询行业资质和准入门槛逐渐降低,但工程监理业务仍然保持着准入资质要求。国家通过《工程监理企业资质管理规定》等行业规章,对新申请企业的专业技术人员配置、工程咨询业绩等方面提出严格要求。具体而言,在企业资质方面,对企业进入该行业的基本条件、业绩要求等具有门槛要求;在个人执业资质方面,对执业人员的学历、专业、技术职称、资格证书、从业经验等进行了相关的限制。只有满足这些条件的企业才能获得资质许可,在许可范围内开展工程监理工作,而未达标的企业则无法进入该领域,这为新进入企业形成了显著的资质壁垒。

2.人才壁垒

城市轨道交通工程咨询行业为知识密集型和技术密集型行业,提供相关咨询服务需要掌握涉及数十个工程类学科和专业。这一行业特性要求企业拥有足够的多学科、有经验、高素质的专业技术人才,因此从业企业能否拥有一支高端技术服务团队成为企业在市场竞争中成败的关键。同时,根据《监理工程师职业资格制度规定》等相关法律法规的规定,我国对工程咨询服务行业的企业实施人才注册执业管理体系,取得执业资格并注册的专业人才,才能从事相关业务活动。因此,企业需要一定的具有执业资格的人才储备,才能开展相关工作。

3.项目经验壁垒

由于城市轨道交通工程项目涉及面广、差异化程度大,常常需要工程咨询企业因地制宜,根据具体项目条件和要求做出判断、灵活应对,这就需要企业及人员具备丰富的从业经验。在参与客户招投标的过程中,客户比较看重企业及人员是否具有丰富的工程监理、咨询、管理及运作经验。从业经验是客户重点考量的维度,也是影响企业能否中标的关键因素之一。因此,企业具备大量的项目经验积累和拥有经验丰富的工程咨询专业人员,有利于企业不断承接新项目,提高市场份额,并对其他企业进入本行业形成从业经验壁垒。

(四)行业特点

1.行业技术水平及技术特点

不同于一般的制造型企业，工程监理行业是高技术服务行业，其技术水平一方面依靠智力服务水平，体现在全方位的项目管理技术方面，需具备丰富的行业经验、专业的管理水平和较高的技术知识，另一方面依靠科技进步带来的专业化检测仪器、智能化施工监测系统、风险管控及预警系统等软件提高监理服务效率，提升工程施工的效率和安全性，为业主提供优质的工程监理服务，确保工程的施工质量和项目顺利实施。

现阶段，我国工程监理行业内不同企业的技术水平存在一定差异，部分规模较大的优质工程监理企业通过不断的实践积累和对外技术、人才引进，监理服务已经达到较高水平，科技进步带来的智能化仪器、系统、软件的先进程度与国际巨头的差距已逐步缩小。

2.行业主要经营模式

工程监理行业与其他行业相比具有其自身的经营特点，具体如下：

（1）服务强制性和第三方独立性

我国推行建筑工程监理制度，国务院规定实行强制监理的建筑工程的范围。实行监理的建筑工程，由建设单位委托具有相应资质条件的工程监理单位监理。建设单位与其委托的工程监理单位应当订立书面委托监理合同。实施建筑工程监理前，建设单位应当将委托的工程监理单位、监理的内容及监理权限，书面通知被监理的建筑施工企业。工程监理方作为建设工程的五方责任主体之一，其委托程序、监理职责、服务内容和范围、工作标准和程序、市场准入和执业资格管理等方面由《建筑法》《建设工程质量管理条例（2019）》《建设工程安全生产管理条例》《建设工程监理范围和规模标准规定》等规章制度文件确定，体现了工程监理服务的强制性。

我国的工程监理单位相对于建设项目承建方来说是独立的第三方，需要客观、公正地执行监理任务，工程监理单位与被监理工程的承建单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位不得有隶属关系或者其他利害关系。工程监理单位根据与业主签订的合同和业主授

权,有权对承包方和施工方履约行为进行监督,对施工过程和施工工序进行监督、检查和验收。监理单位一方面要为业主提供监理服务,维护业主权益,制止承包商或施工方的不规范或不合法行为,另一方面要维护承包商的合法权益,也要制止业主损害承包商利益的不规范和不法行为。

(2) 工程监理行业实行的是双重控制的市场准入制度

依据《建筑法》《建设工程质量管理条例》《工程监理企业资质管理规定》《注册监理工程师管理规定》等相关法律法规,我国对工程监理市场准入实施了单位资质与人员资格的双重管控机制。一方面,要求监理单位必须具备相应的监理资质等级,如工程监理企业资质分为综合资质、专业资质和事务所三个序列,不同序列及等级在注册资本、技术负责人资质、注册监理工程师人数等方面有着明确且严格的标准。另一方面,规定专业监理工程师以上的监理人员必须取得监理工程师资格证书。这种市场准入的双重控制举措,对于确保我国工程监理队伍具备基本专业素质,有效规范我国工程监理市场秩序,发挥了极为关键的积极作用。

(3) 全过程工程咨询服务模式

在工程咨询行业里,工程监理业务具有其特殊性,即工程监理服务贯穿于整个工程的全过程,并对施工质量承担监理责任,而勘察设计、工程施工企业往往是为工程中的某个单一环节提供服务,服务未能贯穿整个工程的全过程。由于此特性,工程监理单位在转型全过程工程咨询服务模式时具有天然的优势。

2017 年以来,住建部陆续印发了《关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》《关于促进工程监理行业转型升级创新发展的意见》《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》,鼓励监理企业在立足施工阶段监理的基础上,向上下游拓展服务领域,提供包括项目建设可行性研究、项目实施总体策划、工程规划、工程勘察与设计、项目管理、工程管理、造价咨询及项目运行维护管理等全方位的全过程工程咨询服务。同时,要求各级政府和国有投资项目管理单位带头推行全过程工程咨询,进一步完善我国工程建设组织模式,推进全过

程工程咨询服务的发展。

(五)行业周期性及区域性或季节性特征

1.周期性

工程咨询行业的发展与国家交通基础设施建设规模具有紧密联系。近年来,我国国民经济持续稳定增长,城镇化完成快速发展,推动干线铁路、城际铁路、市域(郊)铁路、城市轨道交通“四网融合”发展,国家对城市轨道交通等基础设施建设的投资规模保持高位。在这样的背景下,工程咨询行业稳步发展,目前没有表现出明显的周期性。

2.区域性

由于城市轨道交通等基础设施建设布局受到地方经济水平影响较大,加之我国经济和城市的发展具有区域不平衡的特点,且城市轨道交通起步较晚,目前地铁、轻轨项目、有轨电车等城市轨道交通方式主要集中在经济较发达的城市和地区,行业区域分布不均衡。

3.季节性

工程咨询项目的进展取决于客户对项目的总体规划和进度安排,受天气、温度、节假日和工作规划等原因,我国城市轨道交通、市政等工程建设项目具有一定季节性,通常上半年建设量往往低于下半年,导致工程咨询行业在结算、成果交付方面存在一定的季节性。

(六)行业发展趋势

1.全过程工程咨询是未来工程建设组织模式的重要形式

全过程工程咨询服务是指对建设项目全生命周期提供组织、管理、经济和技术等各有关方面的工程咨询服务,包括项目的全过程管理以及投资咨询、勘察、设计、造价咨询、招标代理、监理、运行维护咨询等工程建设项目各阶段专业咨询服务,由一家具有综合能力的咨询单位实施,也可由多家具有招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等不同能力的咨询单位联合实施。

2.监理业务开展形式信息化

信息技术已经渗透到建设工程各个环节,传统眼观手量的监理服务方式已略显乏力,通过引入检测、验收等科技化装备以及数字化、

智能化的管理系统，拓展 BIM 技术工具辅助管理价值，在工程监理服务方式、技术、管理、方法等方面全面创新，是传统监理业务向智慧化服务方式转变的有效途径，可有效增强监理企业核心竞争力及差异化竞争优势，为市场提供更为专业化、特色化的服务产品，不断扩展市场口碑与占有率。

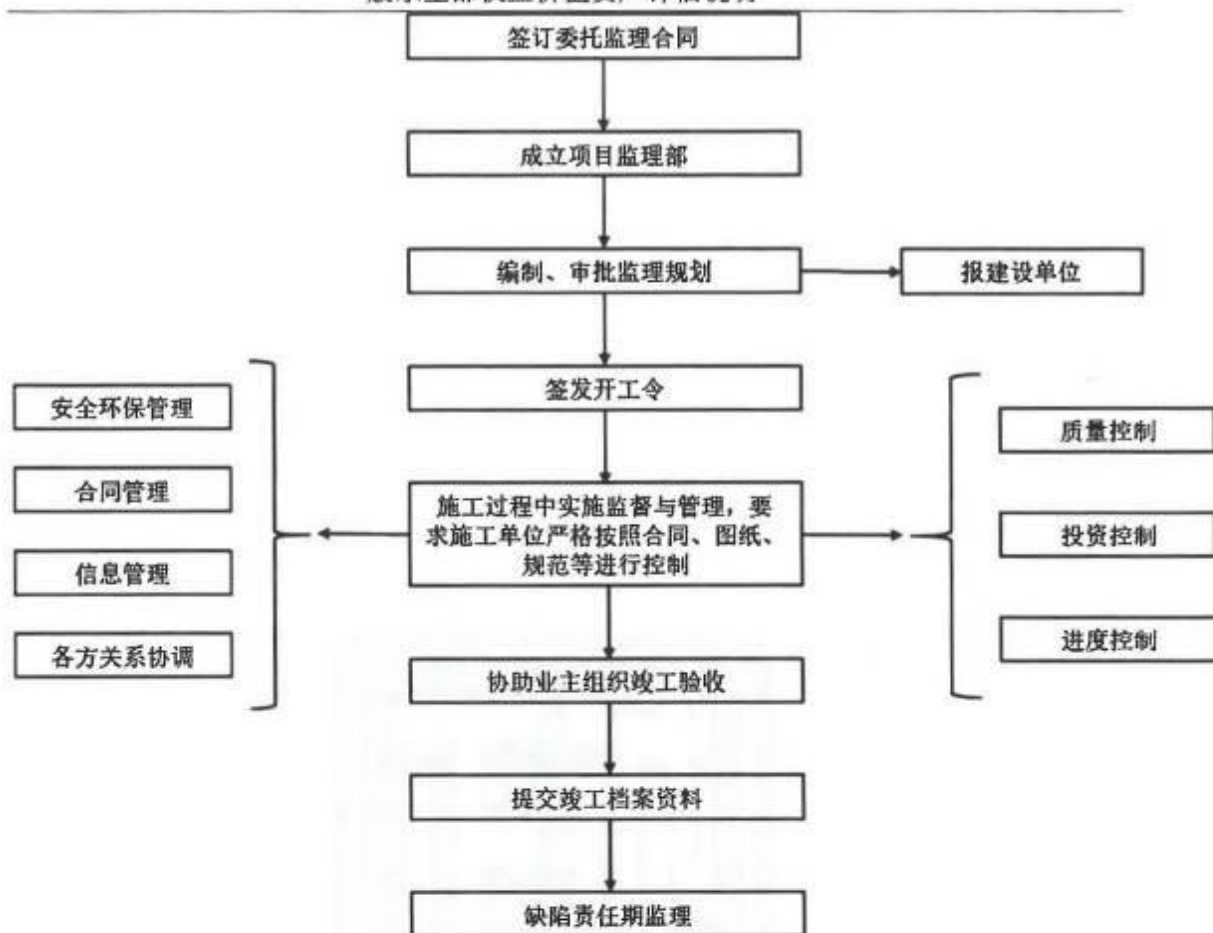
3. 监理业务服务主体多元化

监理企业为建设单位做好管理服务的同时，可以为市场各方主体提供其他的专业化服务，拓宽服务主体。例如：适应政府加强工程质量安全管理的工作要求，按照政府购买社会服务的方式，接受政府质量安全监督机构的委托，对工程项目关键环节、关键部位进行工程质量安全检查；适应推行工程质量保险制度要求，接受保险机构的委托，开展施工过程中风险分析评估、质量安全检查等工作。

三、被评估单位的业务分析

（一）被评估单位的主要产品的工艺流程图或主要服务的流程图

1. 工程监理



2.项目管理



工程咨询公司项目管理主要实施环节有：通过招投标或直接委托等方式，获得项目管理业务，组建项目管理团队，根据合同约定以及项目业主授权对项目进行计划、组织、指挥、协调和控制管理，确保项目业主（建设单位）委托的各项建设目标顺利实现。

3.涉轨服务和技术咨询

工程咨询公司涉轨服务和技术咨询，主要包括地铁保护咨询、车辆/设备监造咨询、监理总体、盾构技术咨询、环境监理咨询、保险咨询、检验检测等。业务范围较为广泛，具体项目因业务不同，流程会有一定程度的区别，根据咨询业务相对方的具体需求进行确定。

（二）被评估单位的经营模式及经营管理状况

1.采购模式

工程咨询公司的采购内容主要包括劳务采购、技术服务采购等。为了保证采购质量，提高采购效率，工程咨询公司制定了《采购管理办法》对采购计划编制、采购方式、采购程序、采购合同签订、采购档案管理等实施管理。

工程咨询公司采购方式包括公开（邀请）招标、比选、直接谈判、直接采购等。工程咨询公司主要供应商均根据相关规定取得相应业务开展资质。工程咨询公司的采购严格执行相关采购程序和规定，采购招标通过公开平台组织实施。采购活动发起前提前编制采购计划，采购活动经审批流程完成后发起采购流程，并与中标供应商签订采购合同。

2.服务模式

工程咨询公司下设土建事业部、机电设备事业部、大盾构事业部、地区分公司等，分别负责实施各类型、各地区业务。获取客户具体需求后，工程咨询公司结合项目人员的专业方向和项目经验等因素，组建专业服务团队，为客户提供各类服务。在业务开展过程中，充分发挥多业协同优势，紧密配合，严格按照行业标准、质量要求和公司管理流程执行项目服务工作，保证项目服务质量。

3.业务获取方式

工程咨询公司销售方式分为投标、业主直接委托两种形式，具体如下：

（1）投标

城市轨道交通工程属于大型基础设施项目，因此，工程咨询公司主要通过投标方式获取业务，并为此制定了《投标管理办法》《客户

主要通过投标方式获取业务，并为此制定了《投标管理办法》《客户管理办法》对其市场开发及投标工作进行管理。根据公司《投标管理办法》，对于需要投标的项目，首先，工程咨询公司通过各种渠道获取与自身业务有关的项目信息，并准备投标前期工作；然后，工程咨询公司投标决策层商议是否投标，商议通过后，根据业务规模大小，由市场拓展部或各部门/分公司进行投标报名文件编制以及按照资格审查要求编制资格预审文件；获得正式投标资格后，工程咨询公司根据需要召开标前会议，编制《工作计划表》，明确编标过程中的工作责任、完成时间。工程咨询公司在规定的时间内将制作完成的标书递交给招标人，并参加开标会，如果中标，则办理中标手续并领取中标通知书；如果未中标，则收回投标保证金或保函。

（2）业主直接委托

对于符合《中华人民共和国招标投标法》相关法律法规不需要招标的项目，业主单位综合考虑监理、项目管理等单位的资质、过往业绩和技术方案品质等相关因素，通过商务谈判，直接委托项目承接单位。

工程咨询公司相关业务部门根据潜在客户的书面或口头委托，在企业管理部等相关部门的协助配合下，与客户进行商务谈判，达成共识后，启动合同审查会签流程，经主管部门、相关职能部门会签，并根据授权由部门领导或公司领导审批，最终与项目业主签署合同。

4.盈利模式

工程咨询公司主要为城市轨道交通、市政、建筑等建设工程提供工程咨询相关专业技术服务，拥有完整的研发、采购、销售和服务体系，工程咨询公司主要通过向各地城市轨道交通投资建设主体或者政府部门等提供工程咨询相关专业技术服务形成收入和利润。

5.结算模式

工程咨询公司主要结算方式为银行转账。一般根据招标文件和双方签署生效的合同约定与业主方或合同对方进行结算。

（三）被评估单位行业地位

工程咨询公司是一家为城市轨道交通、市政、建筑等建设工程提

供专业技术服务的工程咨询公司，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。

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，工程咨询公司在全行业内排名第 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%。

（四）被评估单位竞争优势以及劣势

1. 竞争优势

（1）拥有丰富的资质及专业经验

中国对城市轨道交通工程咨询企业实行资质审查和准入制度。经过近二十年的专业积累与储备，工程咨询公司在工程监理领域拥有多项甲级资质，以及环境监理/咨询、设备监理等多项专业咨询资质。工程咨询公司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，已经完成轨道交通项目包括：地铁车站、盾构法区间隧道、矿山法隧道、高架桥、车站的设备安装及装修、线路轨道工程、线路设备集成等，为全国 33 个城市、近 100 条轨道交通线路提供了监理服务。工程咨询公司在轨道交通板块的专业资质和历史业绩为核心竞争优势。

（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

城市轨道交通工程咨询行业是知识密集型和技术密集型行业，涉及数十个工程类学科和专业，拥有工程咨询服务各领域的高等级资质和专业技术人才队伍，是企业成功参与行业竞争的核心因素。工程咨询公司拥有一支跨学科、多专业、有活力、敢创新的高素质人才队伍。截至 2024 年 12 月 31 日，工程咨询公司本科及以上学历人员占比超过 90%，具备各专业职称、资格证人员占比超过 85%；员工持有的执业资格证包括：注册监理工程师、一级注册结构师、一级注册造价

师、一级注册建造师、注册监理工程师、注册安全工程师、投资咨询工程师等。此外，工程咨询公司拥有土木、机电、工程管理等各类高端人才，在日趋激烈的行业竞争中具备领先的人才优势，为企业持续、快速、健康发展夯实基础。

（3）掌握轨道交通前沿关键技术，具备领先行业的技术优势

工程咨询公司注重技术研发和经验总结积累，在轨道交通领域，掌握“衡盾泥辅助带压进仓技术”“复合底层盾构施工隐蔽岩体环保爆破技术”“富水岩溶发育条件下复合地层地铁盾构工程成套技术”等前沿技术，为广东省高新技术企业、广东省工程技术研究中心、广州轨道交通盾构技术研究所，获得“广东省科技进步一等奖”“中国城市轨道交通协会科技进步一等奖”“广东省土木建筑协会科学技术进步一等奖”等，参与多项行业标准的编写，被住建部认定为全国首批监理行业全过程工程咨询服务试点企业。

（4）拥有先进完善的质量管理体系，推动企业的高质量发展

工程咨询公司自2011年以来通过并保持ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、OHSAS18001职业健康安全管理体系三标一体管理体系认证，取得三标一体管理体系认定证书。通过质量管理体系的全方位运行，有效确保公司对生产过程、产品质量、环境保护、职工职业健康及安全风险方面的管控，实现了质量管理精细化水平及管理效能的不断提升，并能够及时发现过程中存在的问题并加以纠正，确保产品和服务的稳定性和高品质。管理体系的不断升级也有助于促进公司持续的科技创新、管理创新和业务创新，推动高质量发展。

2. 竞争劣势

（1）业务结构单一与区域依赖风险

被评估单位收入集中于轨道交通领域，业务区域70%以上来源于广东省，中国境外市场集中于中国澳门，尚未进入海外欧美主流市场，业务结构以及区域单一。

（2）体制机制制约市场化能力

作为国企，公司决策流程较长，在应对市场化竞争时灵活性不足。激励机制方面，绩效考核仍以传统指标为主，对数字化创新、海外拓

展等新兴业务的激励不足。

(3) 人才结构与国际化短板

公司人才呈现“橄榄型”结构，即资深专家与基层人员占比高，但缺乏兼具技术与管理能力的复合型人才。海外业务团队中既懂 FIDIC 条款又熟悉当地法规的人员不足 10%，自主谈判能力弱。在数字化领域，能熟练运用 AI 建模、区块链技术的员工占比仅 8%，而国际巨头 AECOM 相关人才占比超 30%。此外，国际化资质缺失（如缺乏 ISO 14001 环境管理体系认证），在参与“一带一路”项目时需依赖联合体模式，利润分成受制于人。

(五) 主要客户

2023 年、2024 年前五大客户销售额以及占营业收入比例：

2024 年度			
序号	客户名称	销售额	占营业收入比例
1	广州地铁集团	12,828.88	29.48%
2	中国澳门公共建设局	5,258.72	12.09%
3	广东南中城际建设管理有限公司	3,124.12	7.18%
4	深圳市地铁集团有限公司	3,078.14	7.07%
5	东莞市轨道一号线建设发展有限公司	1,449.74	3.33%
合计		25,739.60	59.15%
2023 年度			
序号	客户名称	销售额	占营业收入比例
1	广州地铁集团	17,666.05	42.61%
2	中国澳门公共建设局	3,313.30	7.99%
3	深圳市地铁集团有限公司	3,000.12	7.24%
4	宁波市轨道交通集团有限公司	1,202.10	2.90%
5	东莞市轨道一号线建设发展有限公司	1,069.03	2.58%
合计		26,250.61	63.32%

深圳市地铁集团有限公司于 2025 年 4 月 29 日发布《深圳市地铁集团有限公司发生重大损失公告》“2024 年度，公司合并报表范围内发生亏损 3,346,082.72 万元，占上年末净资产比例为 10.46%，超过 10%。主要系公司联营企业万科企业股份有限公司 2024 年度业绩亏损，公司对万科股份的长期股权投资确认投资亏损，并计提投资减值

损失，导致本年度业绩出现亏损。公司已根据相关规定履行内部决策程序。”，同时公告反映上述事项对深圳市地铁集团有限公司生产经营及现金流未产生实质影响，故本次评估未考虑上述事件对评估结论的影响。

经公开渠道查询，其他前五大客户，未有其他重大不利消息。

四、被评估单位的资产与财务分析

（一）资产配置和使用情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位经营性资产的配置能保障正常的生产经营活动，截止评估基准日各项资产配置均可有效使用。

2.非经营性资产、非经营性负债和溢余资产的配置和使用情况

（1）非经营性资产

非经营性资产是指与企业主营业务无关的资产，该类资产基本不产生收益，会增大资产规模，降低企业利润率。非经营性资产单独分析和评估。

（2）非经营性负债

非经营性负债是指与企业未来经营无直接关系或净现金流量预测中未考虑的被评估企业应付而未付款项。非经营性负债单独分析和评估。

（3）溢余资产

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。溢余资产单独分析和评估。

（二）历史年度财务指标对比及分析

1.偿债能力分析

评估基准日，公司主要偿债能力指标情况如下：

项目	2023/12/31	2024/12/31
流动比率	1.35	1.33
速动比率	1.35	1.33
资产负债率	70.83%	71.85%

工程咨询公司近两年流动比率及速动比率较高且相对稳定，表明企业的短期偿债能力较强；资产负债率较高但变动不大，表明企业长

期偿债能力稳定。

2. 营运能力分析

评估基准日，公司主要营运能力指标情况如下：

项目	2023/12/31	2024/12/31
应收账款（含合同资产）周转率	2.33	2.43
存货周转率	2,097.34	3,094.36
总资产周转率	1.29	1.21

工程咨询公司近两年应收账款（含合同资产）周转率、总资产周转率基本一致；存货主要为日常经营宣传用的礼品，金额小所以近几年波动比较大。

3. 盈利能力分析

评估基准日，公司主要盈利能力指标情况如下：

项目	2023 年	2024 年
销售毛利率	27.83%	25.98%
销售净利率	8.77%	7.49%
净资产收益率	36.52%	30.79%

2024 年盈利能力下降主要是因为涉轨服务与技术咨询毛利率有所下降，主要系地铁保护业务毛利率下降所致，标的公司与广州地铁集团 2023 年末签署的地保业务合同单价较上一合同周期大幅下降，导致毛利率存在一定程度的降低。

4. 成长能力分析

评估基准日，公司主要成长能力指标情况如下：

项目	2023 年	2024 年
营业收入增长率	16.40%	4.96%
净利润增长率	44.57%	-10.30%
总资产增长率	12.84%	10.23%

2024 年成长能力下降主要是因为标的公司与广州地铁集团 2023 年末签署的地保业务合同单价较上一合同周期大幅下降所致。

（三）对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整无。

五、收益预测的假设条件

本资产评估报告收益预测的假设条件如下：

(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担当其职务，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。

本资产评估报告收益法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。

六、评估计算及分析过程

(一) 收益法具体方法和模型的选择

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:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

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、部分其他应付款、账外商标权、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。

(二) 收益期和预测期的确定

1. 收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本资产评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

2. 预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2029 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2029 年底。

(三) 预测期的收益预测

1. 营业收入的预测

(1) 历史年度营业收入

工程咨询公司是一家为城市轨道交通、市政、建筑等建设工程提供专业技术服务的工程咨询公司，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。

① 历史年度新签订单情况

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说明

金额单位：人民币万元

项目（不含税）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
工程监理	28,785.39	31,247.05	27,094.36	23,271.33	15,544.17
涉轨服务与技术咨询	11,588.37	8,595.04	6,524.32	21,609.16	24,197.33
项目管理		1,555.60	30,797.85	69.43	4,239.20
合计	40,373.76	41,397.69	64,416.53	44,949.92	43,980.70

工程监理：近几年公司新签订单呈现下降趋势，主要是因为工程监理业务的新增订单与地铁建设周期密切相关，广州地铁三期规划期间为 2017 年至 2023 年，企业 2017 年不含税新签订单额为 32,049.12 万元，2023 年含税新签订单额为 44,949.92 万元，年复合增长率为 5.80%。2022 年至 2024 年，广州地铁三期规划以及其他城市的地铁规划已到本轮建设周期的尾声，市场机会减少，造成该类业务项目合同逐年减少。广州市城市轨道交通第四期建设规划（2025—2031 年）方案以及其他城市的新一期的规划已在申报中，预计后续会带来较多市场机会。工程咨询公司也在积极拓展非轨道交通类监理业务，如市政、房屋建筑、电力工程、水利工程等领域。

涉轨服务与技术咨询：2023 年、2024 年新签订单上涨，主要是因为工程咨询公司积极从工程监理业务向咨询业务转型，并在 2022 年 12 月成立全资子公司广州轨道交通检验检测认证有限公司，拓展检验检测业务。

项目管理：2022 年项目管理订单金额较大，是因为公司中标了不含税约 3.01 亿元人民币的中国澳门轻轨东线设计连建造工程项目。历史年度波动较大，是因为该类业务数量少、金额大导致。

②历史年度营业收入情况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	占比	2024 年	占比
工程监理	22,309.37	54%	24,726.42	57%
涉轨服务与技术咨询	15,336.09	37%	13,358.74	31%
项目管理	3,811.88	9%	5,428.59	12%
合计	41,457.35	100.00%	43,513.75	100.00%

工程监理：工程监理业务占总收入约 50%-60%，涵盖了城市轨

道交通、公路与市政、房屋建筑、电力工程、水利工程等领域，是工程咨询公司核心业务，近两年营业收入稳定增长。

涉轨服务与技术咨询：主要包括地铁保护咨询、车辆/设备监造咨询、监理总体、盾构技术咨询、环境监理咨询、保险咨询、检验检测等。涉轨服务与技术咨询占总收入约 31%-37%，2024 年较 2023 年收入下降 13%，主要是因为地铁保护咨询业务收入下降。

项目管理：项目管理业务占总收入 10%左右，2024 年增长，主要是因为公司中标了不含税约 3.01 亿人民币的中国澳门轻轨东线设计连建造工程项目，逐渐在后续年度结转为收入导致。

（2）主营业务收入预测

工程咨询公司是一家为城市轨道交通、市政、建筑等建设工程提供专业技术服务的工程咨询公司，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。

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，工程咨询公司在全行业内排名第 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%。

工程咨询公司业务收入与地方轨道交通投资、固定资产投资规模、市政基础设施投资规模密切相关，大部分项目工期为 3-5 年，因此企业每年累计新承接合同的金额往往决定着今后 3-5 年的收入情况。

未来年度营业收入=基准日存量合同金额×预计当年完成比例+当年新签订单金额×收入转化率

基准日存量合同金额：指截至基准日企业已签订但尚未完成的合同金额总和

预计当年完成比例：指基准日存量合同在预测年度内能够完成的

比例

当年新签订单金额：指企业在预测年度内新签订的合同金额

收入转化率：指当年新签订单在预测年度内能够转化为实际收入的比例

①未来年度预计新签合同、营业收入

A.行业景气度分析

a.交通强国政策持续释放市场需求

城市轨道交通在构建“交通强国”蓝图中发挥重要作用。2019 年中共中央、国务院印发了《交通强国建设纲要》，提出稳中求进工作总基调和高质量发展的指导思想，并明确提出到 2035 年基本建成交通强国，基本形成“全国 123 出行交通圈”（都市区 1 小时通勤、城市群 2 小时通达、全国主要城市 3 小时覆盖）的目标。交通运输部、国家铁路局等 5 部门联合印发了交通强国的重要指导文件——《加快建设交通强国五年行动计划（2023—2027 年）》，进一步明确了未来五年的行动目标和行动任务。广东省发布了《广东省交通运输高质量发展三年行动方案（2025-2027 年）》，提出加快建设“轨道上的大湾区”，推动轨道交通“四网融合”试点在全国率先取得突破。广州市发布了《广州市综合立体交通网规划（2023—2035 年）》，提出构建由城际铁路、城市轨道交通快线及城市轨道交通普线深度融合的多层次轨道交通系统，积极推进城市轨道交通第四期建设规划项目落地，力争 2035 年建成 1000 公里城市轨道网的工作目标。

近年来，我国城市轨道交通行业逐步由高速发展阶段向高质量发展阶段转变，从重建设逐渐转变为建设、运营并重，规划建设规模增速放缓，重心逐步向“互联便捷、装备先进、低碳环保”过渡。在政策收紧的背景下，2018 年以来，我国城市轨道交通建设的年均投资完成额仍保持在 5,000 亿元以上的规模。在“交通强国”等政策的指引下，预计我国轨道交通投资需求将长期持续释放。

b.新型城镇化建设需求开辟多元增长空间

新型城镇化的深入推进为轨道交通行业开辟了多元增长空间。自“十四五”开局以来，国家发改委发布的《“十四五”新型城镇化实施方案》提出了“重点都市圈建设取得明显进展，轨道上的京津冀、长三

角、粤港澳大湾区基本建成”的主要目标，明确“推广以公共交通为导向的开发（TOD）模式，打造站城融合综合体，鼓励轨道交通地上地下空间综合开发利用”。2024年7月，国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，提出了“实施现代化都市圈培育行动”，强调推动干线铁路、城际铁路、市域（郊）铁路、城市轨道交通“四网融合”发展，实现“零距离”换乘和一体化服务。国家发改委于2024年出台的《关于打造消费新场景培育消费新增长点的措施》进一步提出“鼓励有条件的地方科学制定以公共交通为导向（TOD）的模式，优化城市公共交通场站地上地下空间综合开发”。在新型城镇化的整体背景下，系统完善的政策体系与相关措施推动城市轨道交通从单一运输功能向都市圈空间重构转变，为城市轨道交通行业发展注入了新动能。

c.“双碳”建设带来新的发展空间

2030年前实现碳达峰、2060年前实现碳中和目标，是党中央统筹国内国际两个大局做出的重大战略决策。科技部等九部门联合印发的《科技支撑碳达峰碳中和实施方案（2022—2030年）》，提出部署城乡建设与交通领域低碳零碳技术攻关；国管局等三部门发布的《关于鼓励和支持公共机构采用能源费用托管服务的意见》，提出推动公共机构能源费用托管服务等；2023年交通运输部、国家铁路局等5部门联合印发了《加快建设交通强国五年行动计划（2023—2027年）》，提出统筹产业结构调整，协同推进降碳、减污、扩绿、增长，推进生态优先、节约集约、绿色低碳发展，推进交通领域清洁低碳转型。2024年，国务院印发的《2024—2025年节能降碳行动方案》提出“推进低碳交通基础设施建设，鼓励交通枢纽场站及路网沿线建设光伏发电设施，因地制宜发展城市轨道交通、快速公交系统，加快推进公交专用道连续成网等”。轨道交通作为大容量公共交通基础设施，是城市引导承载绿色低碳出行的骨干交通方式，绿色低碳发展是轨道交通行业面临的历史性任务，是轨道交通发展的重大战略。国家出台一系列产业政策，为轨道交通节能环保、降碳增效、减振降噪等业务创造了进一步的发展空间。

d.大规模设备更新改造构建行业发展新局面

2020 年，我国城市轨道交通运营线路总长首次超过当年的在建线路总长,成为城市轨道交通发展史上的“运建等量年”。由此，我国城市轨道交通进入建设运营并重、以运营为主导的发展阶段。截至 2024 年底，中国内地已开通运营 15 年以上城市有 10 个，共 38 条线，其中已开通运营 20 年（含）以上的线路共有 19 条，约 646.02 公里；开通 15 年至 20 年的线路共有 19 条，约 897.35 公里；开通运营 10 年以上的城市 21 个，开通运营 10 年至 15 年的线路共有 60 条，约 2226.02 公里。这些已开通 15 年以上的线路相关设备设施系统服役年限已接近设计使用寿命期限，10 年以上的线路也将陆续进入设备更新周期，更新改造需求已较为迫切。

广州市各线路投入时间如下表：

线路数 (条)	线路名称	运营里程 (公里)	平均站间距 (公里)	制式	投运时间
19	1 号线	18.50	1.23	地铁	1997/6/28
	2 号线	31.80	1.38	地铁	2002/12/29
	3 号线	76.84	2.33	地铁	2005/12/26
	4 号线	59.30	2.70	地铁	2005/12/26
	5 号线	41.70	1.44	地铁	2009/12/28
	6 号线	42.10	1.36	地铁	2013/12/28
	7 号线	53.95	2.08	地铁	2016/12/28
	8 号线	33.86	1.25	地铁	2010/9/25
	9 号线	20.10	2.01	地铁	2017/12/28
	11 号线	44.20	1.52	地铁	2024/12/28
	13 号线	27.00	2.70	地铁	2017/12/28
	14 号线	76.30	3.63	地铁	2017/12/28
	18 号线	58.30	8.33	市域快轨	2021/9/28
	21 号线	60.10	3.16	地铁	2018/12/28
	22 号线	18.20	6.07	市域快轨	2022/3/31
	APM 线	3.90	0.49	自导向轨道	2010/11/8
	广佛线	38.93	1.62	地铁	2010/11/3
	海珠有轨电车	6.60	0.83	有轨电车	2014/12/31
	黄埔有轨电车	14.40	0.80	有轨电车	2020/7/1

2024 年，国务院印发《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》的通知，提出了推进重点行业设备更新改造、加快建筑和市政基础设施领域设备更新等行动，明确将符合条件的设备更新、循环利用项目纳入中央预算内资金支持范围。国家发改委、财政部发布《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》，统筹安排 3000 亿元左右超长期特别国债资金，加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新。

广州市发布的《广州市推动大规模设备更新和消费品以旧换新实施方案》明确支持既有轨道交通线路车辆、信号、通信、供电、车站设备、线路轨道等设备更新改造，加快智能制造、检验检测、智慧运维等智能化软硬件更新迭代。轨道交通作为交通运输领域的重要组成部分，在“两新”背景下，以大规模设备更新为契机，加快推进轨道交通智能化、绿色化升级改造，为实现轨道交通行业新发展带来新的发展格局。

e.全过程咨询为行业提供新的发展思路

全过程咨询是工程咨询行业重要的发展方向。国务院印发的《关于促进建筑业持续健康发展的意见》提出“培育全过程工程咨询，鼓励投资咨询、勘察、设计、监理、招标代理、造价等企业采取联合经营、并购重组等方式发展全过程工程咨询，培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业”；住建部印发的《工程勘察设计行业发展“十四五”规划》提出“支持勘察设计公司向产业链前后延伸，发展涵盖投资决策、工程建设、运营等环节的全过程工程咨询服务模式”。国家发改委发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》将全过程咨询列入鼓励类产业目录。在政策引导下，全过程工程咨询行业将迎来快速发展期，为工程咨询行业的创新发展注入新动力。

f.“一带一路”打开新的增长空间

“一带一路”对推动更大范围、更宽领域、更深层次的对外开放具有重大意义。2024 年，中共中央发布的《关于进一步全面深化改革推进中国式现代化的决定》提出，完善推进高质量共建“一带一路”机制，统筹推进重大标志性工程和“小而美”民生项目，2024 年《政府

工作报告》进一步提出了形成一批示范性合作成果的要求。2024 年，我国企业在“一带一路”共建国家的非金融类直接投资为 2399.3 亿元人民币，同比增长 6.5%；对外承包工程新签合同额 16556.5 亿元人民币，同比增长 1.4%，完成营业额 9882.1 亿元人民币，同比增长 4.5%。宏观环境的改善以及国家政策的扶持，为中国企业“走出去”承接中国境外建设工程项目带来了新的增长空间。

广州地铁集团近年来积极开拓海外市场，在巴基斯坦、中国澳门、中国香港、墨西哥、尼日利亚等国家和地区拓展项目。今年以来，广州地铁集团与越南胡志明、新加坡、中国香港等相关境外地铁公司建立了战略合作关系，先后组织了东盟 10 国培训、胡志明轨交培训班等一系列活动，提出了希望与产业链上下游企业密切协作，互相促进，共同实现境外业务拓展战略的倡议。

工程咨询公司基于广州地铁集团的境外业务拓展战略政策，2021 年至 2024 年在境外市场开拓了中国土木拉各斯蓝线轻轨电力动车组监造验收项目（2022 年）、FWS CREC-1144 TBM Production Supervision、中国澳门轻轨东线设计连建造工程、中国澳门轻轨东线西延青茂口岸盾构隧道设计连建造工程、阿布贾城铁一期运营项目、中国土木拉各斯蓝线轻轨电力动车组监造验收（2024 年）等，金额约 3.49 亿人民币。

目前工程咨询公司跟踪的境外市场订单如下：

序号	项目名称	项目简介
1	哥伦比亚拉多拉达-奇里瓜纳（La Dorada-Chiriguana）货运铁路项目	该货运铁路全长 522 公里，预计总投资 3.4 万亿比索（约合 7.76 亿美元），系连接哥内陆和加勒比海岸的战略走廊，途经卡尔达斯、安蒂奥基亚、桑坦德、北桑坦德和塞萨尔地区。
2	安第斯-奥里诺基亚铁路项目	全长 194 公里，其设计目标是在 2030 年至 2080 年间，年货运量达 25.4 万吨，显著提升该区域的物流效率和经济一体化水平。这一项目被佩特罗政府列为优先发展对象，旨在强化区域经济联系，促进货运基础设施现代化。

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说明

序号	项目名称	项目简介
3	哥伦比亚跨洋铁路项目	全长 240 公里，连接太平洋和加勒比海（大西洋）沿岸的多个港口。该项目将为国际贸易提供一个替代巴拿马运河的物流通道，预计成本在 70 亿至 130 亿美元之间。目前，哥伦比亚公司 Conarcon 已提交为期 50 年的项目管理私营提案，计划整合铁路与港口运营，力争将哥伦比亚打造为国际贸易枢纽。
4	迪拜地铁金线项目	迪拜地铁金线将从布尔迪拜的阿尔古拜巴站起始，沿现有地铁红线平行布设，随后向内陆延伸，连接商业湾、迈丹、地球村以及迪拜乐园的住宅区。2025 年 3 月 5 日，RTA 已向全球多家知名工程咨询公司发出主要顾问合同 RFP，顾问服务分多个阶段，涉及概念设计、初步设计、招标文件准备、施工监理（可选）和缺陷责任期管理。潜在竞标企业包括美国的 Aecom、Jacobs、Parsons，加拿大的 AtkinsRealis，英国的 Mott MacDonald，以及法国的 Systra。
5	中国香港北环线轨道建设项目项目管理、劳务服务	预计 2025 年开展。中国香港北环线线路全长 10.7km，均为地下线路。北环支线路线全长约 5.84km。现已在中国香港始发站进行试验性开工。现中国香港财政司已对北环线项目开展进行小部分专项拨款以推进项目。
6	启德智慧绿色集体运输系统	启德智慧绿色集体运输系统全长约 3.5 公里，拟设 5 个车站，采用高架专属车道走廊（以高架桥 / 轨道系统等形式）设计，连接启德前跑道区至港铁启德站。项目计划 2025 年启动招标，2026 年签订合约。东九龙项目计划 2026 年启动招标，2027 年签订合约。
7	洪水桥/厦村智慧绿色集体运输系统	洪水桥 / 厦村智慧绿色集体运输系统，全长约 16 公里，贯通洪水桥 / 厦村和元朗南。第一阶段长约 4.5 公里，主要服务洪水桥 / 厦村一带，连接屯马线的洪水桥站，以配合新发展区的发展。
8	东九龙线智慧绿色集体运输系统	东九龙线设置车站 8 个，约长 7 公里，设置 1 个车厂。线路采用轻轨形式，以高架或隧道方式敷设，与地面交通分隔。项目计划于 2026 年招标，2027 年签订合同。2033 年开通运营。

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说明

序号	项目名称	项目简介
9	中国澳门轻轨东线西延青洲站及西延行车系统项目管理及技术援助服务	中国澳门西延线从轻轨东线 ES1 站向西延伸，青茂口岸设置换乘站，成 Y 状再向西延伸，向市民公园方向延伸设计为主线。
		2024 年建设业主 DSOP 直接将该线路土建隧道、吊出井的 PM 工作判给我司，剩余青洲站（青茂口岸）、常规机电、行车系统暂未确定招标方式及时间，预计标的额为 4000 万。
10	中国澳门轻轨既有线 AFC 改造项目	对已开通氹仔线、妈阁站、石排湾线和横琴线，本次改造包括氹仔线、妈阁站、石排湾线、横琴线共 16 个站点的 AFC 系统及对应 SC、CCS 系统等。预计 2025 年中招标，2026 年 11 月完成所有线路 AFC 改造。
11	中国澳门轻轨既有线车辆改造项目	对目前存量的 110 节列车进行改造

根据上述国家政策、地铁集团境外业务拓展方案、工程咨询公司历史年度境外市场经营业绩以及目前跟踪的市场订单，企业预计 2026 年至 2029 年期间有较大机会获取境外市场项目，本次评估，在 2029 年考虑境外新签订单情况。

B.未来年度新签订单预测

根据被评估单位企业自身未来的发展规划、企业管理层访谈，预计未来年度各年不含税新签合同金额如下：

金额单位：人民币万元

业务类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
工程监理	19,811.32	20,801.89	21,841.98	22,934.08	24,080.78
涉轨服务与技术咨询	25,860.76	27,265.12	29,897.92	31,108.59	32,048.18
项目管理	1,625.27	1,706.53	1,757.72	1,810.46	23,584.91
合计	47,297.35	49,773.54	53,497.63	55,853.13	79,713.87

C.收入转化率

通过分析企业过往合同的收入转化情况，结合不同项目类型的特点，计算出合理的收入转化率，具体各项目类型转化率如下：

金额单位：人民币万元

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说明

业务类型	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
工程监理	5.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
涉轨服务与技术咨询	10%-50%; 100%	15%-50%; 100%	15%-25%; 100%	15%-25%; 100%	10%-30%; 100%
项目管理	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

注:

涉轨服务与技术咨询包含较多细分业务,所以转化率为区间值;涉轨服务与技术咨询中的地保巡检业务收入确认方式为按时间进行摊销,所以转化率为 100%

D.未来年度新增订单收入

根据上述的新签订单以及收入转化率,未来年度新增订单收入如下:

金额单位:人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
工程监理	990.57	5,002.36	9,214.74	13,637.74	18,281.89
涉轨服务与技术咨询	3,449.57	8,709.29	15,422.41	21,049.65	24,833.75
项目管理	162.53	495.71	842.13	1,198.95	3,738.49
合计	4,602.66	14,207.35	25,479.28	35,886.34	46,854.13

E.2025 年 1-4 月订单签订情况

2025 年 1-4 月,工程咨询公司本年累计签订合同金额为 14,474.63 万元,去年同期累计签订合同金额 10,966.92 万元,累计签订合同金额同比增长 31.98%,2025 年 1-4 月份同比增长较多的原因是工程咨询公司大力开拓涉轨服务与技术咨询业务所致。

②存量合同收入预测

评估基准日在手合同金额 175,281.79 万元,对在手合同项目,根据合同约定和实际施工的情况,按照预计完工进度进行营业收入预测,2025 年至 2029 年确认收入情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
存量合同收入	41,210.76	35,986.29	28,838.46	21,883.17	11,904.33
整体收入	45,813.42	50,193.64	54,317.74	57,769.52	58,758.46
收入覆盖率	89.95%	71.69%	53.09%	37.88%	20.26%

前三年存量合同收入对整体收入覆盖率均在 50%以上。

在手合同订单中,金额较大的合同情况如下:

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说明

客户名称	合同签约日期	工程名称	含税合同总金额 (万元)
广州地铁集团有限公司	2018/6/21	广州市轨道交通二十二号线工程监理2 标承包合同	6,476.40
广州地铁集团有限公司	2019/5/28	广州市轨道交通三号线东延段及同步 实施工程监理合同	6,548.10
广州地铁集团有限公司	2021/12/28	广州东至花都天贵城际工程监理服务 项目 6 标承包合同	8,044.03
中国澳门公共建设局	2022/10/27	中国澳门轻轨东线设计连建造工程-项 目管理及技术援助服务合同	30,154.13
广东南中城际建设管理有限公司	2023/8/23	南沙至珠海(中山)城际及同步实施工 程监理总体服务项目	5,507.94
中国澳门公共建设局	2024/7/9	轻轨东线西延青茂口岸盾构隧道设计 连建造工程-项目管理及技术援助服务	4,239.20

③未来年度营业收入预测

综合上述分析，企业未来年度营业收入预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
工程监理	24,837.13	24,961.91	24,987.30	25,000.64	25,036.37	25,036.37
涉轨服务与技术咨询	14,301.01	18,120.90	21,590.91	25,462.65	28,940.80	28,940.80
项目管理	6,675.28	7,110.84	7,739.52	7,306.22	4,781.29	4,781.29
合计	45,813.42	50,193.64	54,317.74	57,769.52	58,758.46	58,758.46
增长率	5.28%	9.56%	8.22%	6.35%	1.71%	0.00%

2.营业成本的预测

(1) 历史年度营业成本及毛利率情况

①历史年度成本内容

工程咨询公司历史年度营业成本主要为人工成本、协作费用、运营费用以及折旧摊销，成本明细及占总成本比例如下：

金额单位：人民币万元

内容	2023 年	占比	2024 年	占比
人工成本	26,484.09	88.51%	24,818.64	77.05%
协作费用	1,037.84	3.47%	5,508.87	17.10%

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说明

内容	2023 年	占比	2024 年	占比
运营费用	2,184.44	7.30%	1,708.45	5.30%
折旧与摊销	215.15	0.72%	174.09	0.54%
合计	29,921.51	100.00%	32,210.04	100.00%

由上表可知，工程咨询公司主营业务成本构成主要为人工成本，其次为协作费用，2023 年至 2024 年协作费用占比逐渐上升、人工成本下降，主要由于标的公司曾存在劳务派遣人数超过用工人数 10% 的情形，为规范劳务派遣用工的行为，标的公司将部分非关键的基础服务需求进行劳务服务采购。

②各业务板块成本情况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	占比	2024 年	占比
工程监理	17,320.14	57.89%	18,730.72	58.15%
涉轨服务与技术咨询	10,425.38	34.84%	10,223.01	31.74%
项目管理	2,175.99	7.27%	3,256.31	10.11%
合计	29,921.51	100%	32,210.04	100%

根据收入配比原则，工程监理成本占总成本比例最大。

③各业务历史毛利率情况

项目	2023 年	2024 年
工程监理	22.36%	24.25%
涉轨服务与技术咨询	32.02%	23.47%
项目管理	42.92%	40.02%
合计	27.83%	25.98%

报告期内，标的公司工程监理和项目管理业务毛利率基本保持稳定。涉轨服务与技术咨询毛利率有所下降，主要系地铁保护业务毛利率下降所致，标的公司与广州地铁集团 2023 年末签署的地保业务合同单价较上一合同周期大幅下降，导致毛利率存在一定程度的降低。

(2) 未来年度主营业务成本预测

未来营业成本中除折旧摊销费按企业现有存量资产和未来增量资产每年折旧摊销费用进行预测，其他成本按照 2024 年各个模块占营业收入比率进行预测或者根据业务实际情况进行预测。营业成本预

营业收入比率进行预测或者根据业务实际情况进行预测。营业成本预测如下：

金额单位：人民币万元

内容	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
工程监理	18,828.91	18,981.95	19,040.03	19,066.71	19,117.06	19,108.60
涉轨服务与技术咨询	11,014.44	13,809.69	16,282.86	19,027.36	21,530.30	21,540.14
项目管理	4,105.88	4,530.73	5,394.07	5,457.88	3,514.09	3,512.71
合计	33,949.23	37,322.37	40,716.96	43,551.95	44,161.45	44,161.45

(3) 未来年度毛利率

工程咨询公司 2022-2024 年度毛利率水平较为稳定，预测未来年度工程咨询公司 will 维持相对稳定的毛利率，预测结果如下：

业务类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
工程监理	24.19%	23.96%	23.80%	23.74%	23.64%	23.68%
涉轨服务与技术咨询	22.98%	23.79%	24.58%	25.27%	25.61%	25.57%
项目管理	38.49%	36.28%	30.30%	25.30%	26.50%	26.53%
综合毛利率	25.90%	25.64%	25.04%	24.61%	24.84%	24.84%

3.税金及附加的预测

被评估单位的税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、车船使用税等。

被评估单位的城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按照 7%、3%、2% 的税率以当期实际缴纳的增值税为计税基数计算。

印花税与营业收入正相关，未来年度按历史年度占收入的比例预测。

车船使用税按照历史年度缴纳金额预测。

经实施以上分析，税金及附加预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
城建税	204.72	159.74	169.48	176.85	165.86	165.09
教育费附加	87.74	68.46	72.63	75.79	71.08	70.75

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说明

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
地方教育费附加	58.49	45.64	48.42	50.53	47.39	47.17
印花税	3.93	4.30	4.66	4.95	5.04	5.04
车船使用税	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
合计	354.95	278.21	295.27	308.19	289.44	288.11
占收入比例	0.77%	0.55%	0.54%	0.53%	0.49%	0.49%

4.销售费用的预测

销售费用主要为投标费用、职工薪酬、租赁费、业务招待费、折旧费以及其他费用。根据销售费用的性质和分类,采用不同的方法单独进行预测。

职工薪酬:销售费用中的人工成本主要为销售人员的工资和提成,此部分费用与业务收入直接相关,故本次参照历史年度职工薪酬占营业收入比重进行预测。

折旧费:主要核算企业销售部门使用固定资产折旧费用,折旧根据现有固定资产情况,考虑固定资产的更新支出的影响,按照折旧政策计算。

租赁费:根据现有办公楼租赁费用水平,按照历史年度销售费用分摊比例测算。

投标费用、业务招待费以及其他费用:根据历史年度支出水平预测,未来年度考虑一定增长。

经实施以上分析,销售费用预测如下表所示:

金额单位:人民币万元

销售费用	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
投标费用	121.24	124.88	128.63	131.20	133.82	133.82
职工薪酬	525.23	575.44	622.72	662.30	673.63	673.63
租赁费	24.91	27.83	27.83	27.83	27.83	27.83
业务招待费	22.89	23.58	24.29	24.77	25.27	25.27
折旧费	0.75	0.77	1.22	1.09	1.11	0.93
其他费用	59.34	61.12	62.96	64.22	65.50	65.50
合计	754.37	813.63	867.64	911.40	927.16	926.98
占收入比例	1.65%	1.62%	1.60%	1.58%	1.58%	1.58%

5.管理费用的预测

管理费用包括职工薪酬、租赁费、业务招待费、折旧与摊销、会议宣传费以及其他费用等。根据管理费用的性质和分类,采用不同的方法单独进行预测。

职工薪酬:根据管理人员数量和人均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。管理人员数量根据企业发展需求确定,未来年度平均工资水平每年将以一定比例逐年增长。

租赁费:根据现有办公楼租赁费用水平,按照历史年度管理费用分摊比例测算。

折旧与摊销:主要核算企业管理部门使用固定资产折旧费用,折旧根据现有固定资产情况,考虑固定资产的更新支出的影响,按照折旧政策计算。

业务招待费、会议宣传费以及其他费用:根据历史年度支出水平预测,未来年度考虑一定增长。

经实施以上分析,管理费用预测如下表所示:

金额单位:人民币万元

管理费用	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
职工薪酬	3,194.34	3,584.67	3,792.99	4,043.37	4,164.68	4,164.68
租赁费	561.81	645.32	658.81	660.15	663.13	663.13
业务招待费	134.63	138.67	142.83	145.68	148.60	148.60
其他费用	606.22	624.41	643.14	656.00	669.12	669.12
折旧与摊销	143.50	226.87	232.17	208.74	211.28	178.00
会议宣传费	125.75	129.52	133.41	136.07	138.80	138.80
合计	4,766.26	5,349.46	5,603.35	5,850.03	5,995.60	5,962.33
占收入比例	10.40%	10.66%	10.32%	10.13%	10.20%	10.15%

6.研发费用的预测

研发费用主要包括人工费、折旧费、租赁费、委外研究费以及其他费用等,评估人员分别根据费用的实际情况对各项研发费用单独进行测算。

人工费:根据历史年度研发人员数量、研发工时与对应的人均工资进行预测,未来年度平均工资水平每年将以一定比例逐年增长。

折旧费：主要核算企业研发部门使用固定资产折旧费用，折旧根据现有固定资产情况，考虑固定资产的更新支出的影响，按照折旧政策计算。

租赁费：根据现有办公楼租赁费用水平，按照历史年度研发费用分摊比例测算。

委外研究费以及其他费用：根据历史年度支出水平预测，未来年度考虑一定增长。

经实施以上分析，研发费用预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

研发费用	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
人工费	1,692.96	1,780.83	1,866.08	1,922.07	1,979.73	1,979.73
折旧费	17.34	27.42	28.06	25.22	25.53	21.51
租赁费	38.98	43.54	43.54	43.54	43.54	43.54
委托外部开发研究费	44.23	45.56	46.93	47.87	48.82	48.82
其他	46.74	48.14	49.59	50.58	51.59	51.59
合计	1,840.26	1,945.49	2,034.20	2,089.28	2,149.22	2,145.20
占收入比例	4.02%	3.88%	3.74%	3.62%	3.66%	3.65%

7.财务费用的预测

财务费用主要包括利息收入、未确认融资费用（租赁负债）和手续费、汇兑损益等。

溢余的货币资金已做溢余资产处理，所以不再对利息收入进行预测；

手续费参考历史年度收入占比进行预测；

未确认融资费用（租赁负债）：租金按实际支付金额预测，未确认融资费用（租赁负债）未来年度不预测；

汇兑损益金额较小，未来年度不预测。

经实施以上分析，财务费用预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

财务费用	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
手续费	102.39	112.18	121.40	129.11	131.32	131.32
合计	102.39	112.18	121.40	129.11	131.32	131.32
占收入比例	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%

被评估单位的资产减值损失为合同资产计提的减值损失，信用减值损失为应收账款计提的减值损失，

本次按照近两年金额占主营业务收入的比例预测。

金额单位：人民币万元

减值损失	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
资产减值损失	-165.32	-181.12	-196.00	-208.46	-212.03	-212.03
信用减值损失	-41.82	-45.82	-49.58	-52.73	-53.64	-53.64
合计	-207.14	-226.94	-245.59	-261.19	-265.66	-265.66
占收入比例	-0.45%	-0.45%	-0.45%	-0.45%	-0.45%	-0.45%

9.营业外收支的预测

被评估单位历史年度营业外收支主要为日常经营活动以外偶发收入、支出，本次评估中不再预测。

10.所得税的预测

评估基准日工程咨询公司具有高新技术企业资质，2022 年至 2024 年享受高新技术企业 15%的所得税税率，企业预计未来能够继续申请高新技术企业资质，预测期按 15%所得税率进行测算。根据《财政部税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（2023 年第 7 号），工程咨询公司享受按照实际发生额的 100%在税前加计扣除的企业所得税优惠政策。

研发费用未来年度加计扣除按照历史年度母公司占合并口径研发费用的比例在税前加计扣除。

子公司检验检测公司根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。根据《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), 对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税政策, 延续执行至 2027 年 12 月 31 日。检验检测公司依据前述规定在对应的应纳税所得额范围按照减按 20% 的税率缴纳企业所得税。

本次企业所得税税率按母子公司利润总额占比计算综合所得税税率。

(1) 历史年度情况

金额单位: 人民币万元

项目	2023 年	2024 年
所得税	461.45	397.42
占收入比例	1.11%	0.91%

(2) 未来年度预测情况

未来年度企业所得税预测如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
所得税	311.06	341.89	372.32	399.65	416.56	422.95
占收入比例	0.68%	0.66%	0.69%	0.69%	0.71%	0.72%

11. 折旧与摊销的预测

被评估单位评估基准日存量资产主要为机器设备、电子设备、无形资产。对于未来的折旧及摊销, 本次评估以被评估单位评估基准日生产、经营管理所需的资产为基础, 根据资产的类别、原值、折旧及摊销政策确定折旧率及年折旧摊销额, 同时考虑资本性支出对资产原值的影响进行测算。

未来年度的折旧及摊销预测具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
折旧及摊销	317.29	524.21	545.36	506.97	512.37	431.80
合计	317.29	524.21	545.36	506.97	512.37	431.80

12. 资本性支出的预测

资本性支出是企业为满足未来经营计划而需要更新现有资产和未来可能增加资产的资本支出。根据被评估单位现有资产及未来发展

经营状态的正常运行。

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
资本性支出	1,179.68	552.94	527.94	405.20	405.20	486.51
合计	1,179.68	552.94	527.94	405.20	405.20	486.51

13. 营运资金增加额的预测

营运资金是保证企业正常运行所需的资金，是不含溢余资产和非经营性资产的流动资产与不含带息负债和非经营性负债的流动负债的差值。

经营性流动资产包括公司经营所使用或需要的所有流动资产，包括最低现金保有量、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产、合同资产及存货等。无息流动负债包括应付票据、应付账款、其他应付款、其他流动负债、应付职工薪酬及应交税费等。

营运资金变动一般与销售收入、销售成本的变化，以及应收款项、存货、应付款项的周转情况存在密切的关系。根据本次被评估单位经营特点，本次评估通过对企业历史年度营运资金周转情况和营运资金与营业收入、营业成本的相关性进行分析和判断，综合确定未来年度营运资金周转率的比例，从而预测未来年度的营运资金，并以此确定营运资金的增加额。

营运资金增加额=当年营运资金-上年营运资金。

营运资金增加额的预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31	2028/12/31	2029/12/31
最低货币保有量	3,799.29	4,152.96	4,500.59	4,796.88	4,872.58
应收账款（原值）/	5,611.56	6,148.08	6,653.23	7,076.02	7,197.16
预付款项/	75.64	83.15	90.71	97.03	98.39
其他应收款（原值）	591.58	648.14	701.39	745.96	758.73
存货（净额）	10.97	12.06	13.16	14.07	14.27
合同资产（原值）	13,227.26	14,491.92	15,682.63	16,679.23	16,964.75
营运资产合计	23,316.29	25,536.31	27,641.71	29,409.20	29,905.89
应付账款	1,559.77	1,714.75	1,870.71	2,000.96	2,028.96
预收款项	-	-	-	-	-

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说明

项目	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31	2028/12/31	2029/12/31
合同负债	12,519.28	13,716.25	14,843.23	15,786.49	16,056.73
应付职工薪酬	7,625.37	8,383.01	9,145.47	9,782.24	9,919.14
应交税费	826.97	909.14	991.83	1,060.89	1,075.74
其他应付款	580.22	637.87	695.88	744.33	754.75
营运负债合计	23,111.61	25,361.02	27,547.13	29,374.91	29,835.33
营运资金	204.68	175.29	94.58	34.29	70.56
营运资金的变动	1,021.04	-29.39	-80.70	-60.30	36.27

(四)折现率的确定

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。

1.无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 1.68%，本资产评估报告以 1.68% 作为无风险收益率。

2.权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t ：被评估单位的所得税税率；

D/E ：被评估单位的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 9 家沪深 A 股可比上市公司 2024 年 12 月 31 日的 β_L 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值，并取其平均值 0.8259 作为被评估单位的 β_U 值，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	β_L 值	β_U 值
1	000779.SZ	甘咨询	1.0142	1.0042
2	002883.SZ	中设股份	0.6196	0.5944
3	003013.SZ	地铁设计	0.7224	0.6902

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说明

序号	股票代码	公司简称	β_L 值	β_U 值
4	300284.SZ	苏交科	1.0349	0.9064
5	300635.SZ	中达安	0.9217	0.7398
6	300732.SZ	设研院	1.0292	0.6732
7	603018.SH	华设集团	1.2429	1.1341
8	603357.SH	设计总院	1.2025	1.1093
9	603458.SH	勘设股份	0.9250	0.5811
β_U 平均值			0.8259	

企业无付息债务，以实际资本结构作为被评估单位的资本结构。
企业无付息债务，企业所得税税率不影响折现率。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

3. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是市场投资报酬率与无风险报酬率之差。其中，市场投资报酬率以上海证券交易所和深圳证券交易所股票交易价格指数为基础，选取 1992 年至评估基准日的年化周收益率加权平均值，经计算市场投资报酬率为 8.82%，无风险报酬率取评估基准日 10 年期国债的到期收益率 1.68%，即市场风险溢价为 7.14%。

4. 企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数在分析公司的政策风险、税收风险、经营风险、管理风险、市场风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。结合被评估单位业务规模、历史经营业绩、行业地位、经营能力、竞争能力、内部控制等情形对企业风险的影响，确定该公司的企业特定风险调整系数为 2.4%。

计算公式如下：

$$R_c = a + (b - a) \times s$$

式中：Rc—特定风险报酬率；

a—特定风险报酬率的取值下限；

b—特定风险报酬率的取值上限；

s—特定风险报酬率的调整系数。

特定风险报酬率调整系数取值如下表：

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说明

风险因素		权重		分值	备注
企业规模		0.2		50	企业规模中等
市场风险	区域市场容量风险	0.2	0.5	50	主要集中在广东省，产品的市场需求一般
	市场竞争风险		0.2	50	一般，地域范围内有一定数量竞争对手
	销售网络		0.3	50	销售市场主要为内部，外部拓展尚需较多投入
政策风险		0.1		60	国家基础设施投资较历史年度放缓
税收风险		0.1		40	享受一定税收优惠，风险一般
经营风险		0.1		50	经营转型中，经营风险一般
管理风险		0.1		30	集团统一领导，管理制度也较为完善
财务风险	资金风险	0.2	0.5	50	后续资金需求量一般
	坏账风险		0.5	50	一般，资金回收基本正常
合计		1		48.0	——

特定风险报酬率=0%+（5%-0%）×48.00%=2.4%

5.预测期折现率的确定

（1）计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

$$=10.00\% \text{（取整）}$$

（2）计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位无付息债务，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

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

$$=10.00\% \text{（取整）}$$

（五）企业自由现金流的计算

根据前述公式，企业自由现金流计算结果为 42,893.80 万元。

（六）非经营性资产、负债和溢余资产

1.非经营性资产和非经营性负债的评估

非经营性资产是指与企业主营业务无关的资产，该类资产基本不产生收益，会增大资产规模，降低企业利润率。

非经营性负债是指与企业未来经营无直接关系或净现金流量预

测中未考虑的被评估企业应付而未付款项。

被评估单位的非经营性资产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；非经营性负债包括部分其他应付款、其他流动负债。具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	内容	账面价值	评估价值
1	递延所得税资产	减值准备、计提薪酬	415.22	415.22
2	其他非流动资产	预付设备款	190.30	190.30
3	递延所得税资产	减值准备、可弥补亏损	15.86	15.86
4	无形资产	账外商标权	0.00	0.50
非经营性资产小计			621.38	621.88
1	其他应付款	应付股利	1,023.70	1,023.70
2	其他应付款	代垫工程款	1,385.65	1,385.65
3	其他流动负债	待转销项税	866.16	866.16
非经营性负债小计			3,275.51	3,275.51
非经营性资产、负债合计			-2,654.14	-2,653.64

2. 溢余资产的评估

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主要为评估基准日超过最低现金保有量的溢余货币资金。本次评估采用成本法进行评估，具体计算如下：

溢余资产=基准日货币资金-最低现金保有量

最低现金保有量=基准日当年月付现成本+溢余负债+银行保函保证金

溢余负债=（期末应付职工薪酬-月平均职工薪酬）+（期末应交税费-月平均税费）

经测算溢余资产为 10,871.27 万元。

(七) 付息债务价值

评估基准日，被评估单位无付息债务。

(八) 收益法评估结果

企业整体股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+溢余资产价值-付息债务

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说明

$=42,893.80-2,653.64+10,871.27-0.00$

$=51,110.00$ （万元）（取整）

未来年度盈利预测及评估结果汇总如下：

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说明

金额单位：人民币万元							
序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	永续期
1	一、营业总收入	45,813.42	50,193.64	54,317.74	57,769.52	58,758.46	58,758.46
2	减：营业成本	33,949.23	37,322.37	40,716.96	43,551.95	44,161.45	44,161.45
3	税金及附加	354.95	278.21	295.27	308.19	289.44	288.11
4	销售费用	754.37	813.63	867.64	911.40	927.16	926.98
5	管理费用	4,766.26	5,349.46	5,603.35	5,850.03	5,995.60	5,962.33
6	研发费用	1,840.26	1,945.49	2,034.20	2,089.28	2,149.22	2,145.20
7	财务费用	102.39	112.18	121.40	129.11	131.32	131.32
8	其中：利息费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-165.32	-181.12	-196.00	-208.46	-212.03	-212.03
16	信用减值损失（损失以“-”号填列）	-41.82	-45.82	-49.58	-52.73	-53.64	-53.64
17	资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	二、营业利润	3,838.83	4,145.35	4,433.35	4,668.36	4,838.60	4,877.40
19	加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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说明

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
20	减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	三、利润总额	3,838.83	4,145.35	4,433.35	4,668.36	4,838.60	4,877.40
22	减：所得税费用	311.06	341.89	372.32	399.65	416.56	422.95
23	四、净利润	3,527.77	3,803.46	4,061.02	4,268.71	4,422.04	4,454.45
24	利息支出*（1-所得税率）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
25	五、息税前净利润	3,527.77	3,803.46	4,061.02	4,268.71	4,422.04	4,454.45
26	加：折旧及摊销	317.29	524.21	545.36	506.97	512.37	431.80
27	减：资本性支出	1,179.68	552.94	527.94	405.20	405.20	486.51
28	营运资金增加或减少	1,021.04	-29.39	-80.70	-60.30	36.27	0.00
29	六、自由现金流量	1,644.34	3,804.12	4,159.14	4,430.77	4,492.93	4,399.74
30	折现率年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	0.00
31	七、折现率	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
32	折现系数	0.95	0.87	0.79	0.72	0.65	6.51
33	八、各年净现金流量折现值	1,567.88	3,297.41	3,277.40	3,174.21	2,925.80	28,651.10
34	九、预测期经营价值	42,893.80					
35	加：溢余资产	10,871.27					
36	非经营性资产负债	-2,653.64					
37	十、企业整体价值	51,110.00					
38	减：有息负债	0.00					
39	十一、股东全部权益价值	51,110.00					

第五章评估结论及分析

一、评估结论

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司受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，采用资产基础法和收益法两种评估方法，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 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（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%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 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	

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说明

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
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为 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。

资产评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

（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

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。

（四）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%

(五) 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%

(1) 广州轨道交通检验检测认证有限公司

A. 公司简介

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

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：人民币万元

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	公司名称	证书名称	证书编号	核定范围	发证单位	有效期
---	------	------	------	------	------	-----

号						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

(六) 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。

（七）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；

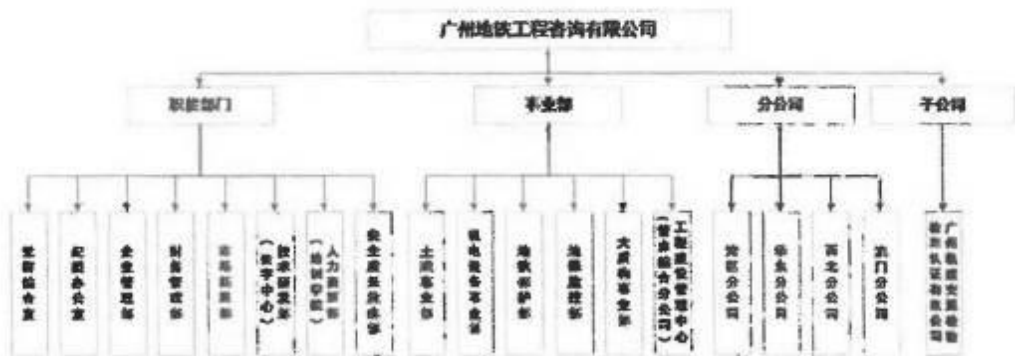
经营期限：自 2016 年 10 月 24 日至无固定期限；

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%
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%

（八）公司组织架构



（九）主要业务概况

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甚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。

(十) 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

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
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。 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。	中国设备监理协会	2028年4月23日
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

（十一）近三年及评估基准日的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年及评估基准日的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币元

内容	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日
资产总计	274,991,968.35	341,241,928.25	376,134,381.00
负债总计	192,740,653.44	241,711,835.08	270,237,040.20
所有者权益	82,251,314.91	99,530,093.17	105,897,340.80
归属于母公司的所有者权益	82,251,314.91	99,530,093.17	105,897,340.80
内容	2022年	2023年	2024年
营业收入	356,156,193.07	414,573,483.98	435,137,467.96
利润总额	26,640,471.23	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

被评估单位近两年及评估基准日的财务状况如下表（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
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。）

（十二）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%

（十三）委托人与被评估单位的关系

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。

二、关于经济行为及评估目的的说明

根据《广州地铁集团有限公司第二届董事会第五次会议决议》（穗铁董(2024)8号）、《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、关于评估对象与评估范围的说明

（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	

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、排渣及浆液液位控制方法	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
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

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
10	一种轨道交通工程的轨道连续测量装置	CN20232333907.3	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
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	部分	自主研发	2023/3/7

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
				监理有限公司			
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	一种三维地质模型建模方法、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	一种基于施工现场的定位标签佩戴监控方法与装置	CN201910091094.0	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
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

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
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、排液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	一种双闸门的顶管施工方法	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降水装置	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
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;广州地铁工程咨询有限公司	部分	自主研发	2019/1/3

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
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封水胶套	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
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	盾构用盾尾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	一种盾构用盾尾泥连续拌制设备	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	一种盾构用盾尾泥	CN201720652116.2	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2017/6/7

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
	一体化配置设备			有限公司;中山大学			
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	一种轨道检测设备的安装装置	CN202323378760.X	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	2023/12/12
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統	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統	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	地铁车辆段及建造项目管理平台	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息平台	2015SR246369	2015/12/7	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
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	北京九鼎木信息技术有限公司，北京 九鼎科技有限公司，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，	原始取得

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
				深圳筑星科技有限公司	
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 安卓版 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系统	2023SR0881389	2023/8/2	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
48	盾构知识库系统	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	作品类别	登记日期	创作完成
----	------	-----	----	------	------	------

			名称			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 DADONGZIMO	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
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

四、关于评估基准日的说明

1. 本项目评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

2. 评估基准日结合审计报告并由委托人确定。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。

五、资产及负债清查情况的说明

（一）资产及负债清查情况说明

企业为配合评估机构顺利开展评估工作，按有关规定和程序对列入此次评估范围内的资产及负债进行了清查。

1. 清查范围

本次清查范围为广州地铁工程咨询有限公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债，并包括未在账面列示的整体无形资产。评估基准日，被评估单位总资产账面价值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。

2. 评估范围内资产情况如下：

（1）存货：主要为在库周转材料，申报账面值11.24万元。核算内容为企业用于日常经营活动的宣传礼品，包括笔记本套装、背包和充电宝等。

（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。

A. 车辆

车辆申报账面原值25.80万元，账面净值1.29万元，主要为一辆大众多用途乘用车，购置启用于2011年，目前车辆状况良好，均可正常使用。

B. 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. 清查工作的组织实施

清查工作由广州地铁工程咨询有限公司财务部门人员牵头，组织了财务、办公室等相关部门有关人员共同进行，包括对委估资产进行了清查、盘点；对资产的产权证明文件进行收集整理。

在相关中介机构配合下，组织对委估资产做了实地盘点。具体做法是：通过实物数量盘点和调查资产质量相结合，清查固定资产的存放位置、使用部门和实际使用保管情况，按照清查要求做到了实事求是的反映各项固定资产的权属和使

用保管情况。

4. 清查结论

清查工作完成后，由管理部工作人员担任联络员，组织相关人员编制出了基准日2024年12月31日的资产清查申报明细表。

六、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

被评估单位承诺，纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

（二）被评估单位未决事项、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。

（三）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，免租期三个月。

（四）其他相关重要事项

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），工程咨询公司作为政府资本代表方，代政府持有广州环城地下管廊建设投资有限公司 34%股权，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价值。

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 日期间历次复审都能通过，工程咨询公司预计未来各项条件也能满足目前高新技术企业续期要求，预计后续高新技术企业复审能顺利通过，能继续维持高新技术企业资质。

3. 截止至评估基准日，工程咨询公司纳入评估范围的部分无形资产（专利）存在他项共有人情况，本次评估基于“谁使用谁受益”原则，仅需考虑被评估单位自身使用无形资产所带来的超额收益价值，无须考虑共有人使用该无形资产时带来的其他收益价值以及其他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。

（三）重大期后事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

七、被评估单位未来经营和收益状况预测说明

工程咨询公司通过对自身经营历史数据和经营情况的分析、总结，结合未来的经营发展方向、主导产品/服务定位、将来采取的经营管理模式，以及未来的投资计划、融资方案和市场拓展措施等经营策略，对未来主营业务收入、成本、费用进行预测，其结果如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
1	一、营业总收入	45,813.42	50,193.64	54,317.74	57,769.52	58,758.46	58,758.46

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
2	减：营业成本	33,949.23	37,322.37	40,716.96	43,551.95	44,161.45	44,161.45
3	税金及附加	354.95	278.21	295.27	308.19	289.44	288.11
4	销售费用	754.37	813.63	867.64	911.40	927.16	926.98
5	管理费用	4,766.26	5,349.46	5,603.35	5,850.03	5,995.60	5,962.33
6	研发费用	1,840.26	1,945.49	2,034.20	2,089.28	2,149.22	2,145.20
7	财务费用	102.39	112.18	121.40	129.11	131.32	131.32
8	其中：利息费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-165.44	-181.26	-196.15	-208.62	-212.19	-212.19
16	信用减值损失（损失以“-”号填列）	-41.69	-45.88	-49.43	-52.57	-53.47	-53.47
17	资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	二、营业利润	3,838.83	4,145.35	4,433.35	4,668.36	4,838.60	4,877.40
19	加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	三、利润总额	3,838.83	4,145.35	4,433.35	4,668.36	4,838.60	4,877.40
22	减：所得税费用	311.06	341.89	372.32	399.65	416.56	422.95
23	四、净利润	3,527.77	3,803.46	4,061.02	4,268.71	4,422.04	4,454.45
24	五、资本性支出	1,179.68	552.94	527.94	405.20	405.20	486.51

八、资料清单

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、被评估单位相关审计报告；
- 3、被评估单位的科目余额表、序时账等相关财务资料；
- 4、机动车行驶证及登记证；
- 5、资产购置合同及发票；
- 6、专利、软件著作权、域名证书；
- 7、其他有关产权证明；
- 8、重大合同、协议等；
- 9、生产经营统计资料；
- 10、其他与评估资产相关的资料。

[本页以下无正文]

（此页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》的签字盖章页无正文）

广州地铁集团有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：



2025 年 05 月 29日

(此页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》的签字盖章页无正文)

广州地铁设计研究院股份有限公司 (盖章)

法定代表人 (签字):



2025 年 05 月 29 日

(此页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》的签字盖章页无正文)

广州地铁工程咨询有限公司 (盖章)



法定代表人 (签字):

陈嘉树

2025 年 05 月 29 日

广州轨道交通检验检测认证有限公司
资产评估说明

粤正诚评报字【2025】第 0069 号
(共二册, 第二册)



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

第一章	被评估单位概况	1
第二章	评估对象与评估范围说明	3
一、	评估对象与评估范围	3
二、	企业申报的实物资产情况	4
三、	企业申报的无形资产情况	5
四、	企业申报的表外资产情况	5
五、	引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	5
第三章	资产核实情况总体说明	7
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、	影响资产核实的事项及处理方法	8
三、	核实结论	8
第四章	评估方法的选择	9
第五章	资产基础法评估技术说明	11
一、	流动资产评估技术说明	11
二、	设备评估技术说明	16
三、	在建工程评估技术说明	19
四、	使用权资产评估技术说明	20
五、	其他无形资产评估技术说明	20
六、	递延所得税资产评估技术说明	26
七、	其他非流动资产评估技术说明	26
八、	流动负债评估技术说明	27
九、	非流动负债评估技术说明	30
第六章	评估结论及分析	32
一、	评估结论	32
二、	增减值分析	33

第一章 被评估单位概况

1.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。

2.近 2 年的资产、财务和经营状况

检验检测公司近 2 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

内容	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
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

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。

3.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。

4.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

第二章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象广州轨道交通检验检测认证有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是广州轨道交通检验检测认证有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程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。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、合同资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产等，总资产账面价值 1,076.68 万元；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、其他流动负债、租赁负债等，总负债账面价值 324.28 万元；净资产账面价值 752.40 万元。各类委估资产、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	285.05	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	91.12	应付账款	4.19
应收款项融资		预收款项	
预付款项	57.21	合同负债	52.00
其他应收款	18.81	应付职工薪酬	33.94
存货	0.42	应交税费	2.43
合同资产	302.24	其他应付款	15.03
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资		一年内到期的非流动负债	68.82

资产	基准日审定数	负债和所有者权益	基准日审定数
产			
其他流动资产		其他流动负债	3.97
流动资产合计	754.85	流动负债合计	180.36
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	143.92
长期股权投资		长期应付款	
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	38.64	其他非流动负债	
在建工程	51.80	非流动负债合计	143.92
生产性生物资产		负债合计	324.28
油气资产		所有者权益：	
使用权资产	209.15	实收资本（或股本）	800.00
无形资产		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	16.76	减：库存股	
其他非流动资产	5.49	其他综合收益	
非流动资产合计	321.83	专项储备	
		盈余公积	
		未分配利润	-47.60
		所有者权益合计	752.40
资产总计	1,076.68	负债和所有者权益总计	1,076.68

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。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产主要为固定资产，申报账面原值 40.48 万元，账面净值 38.64 万元，主要为电脑、多功能声级计、噪声振动分析仪等设备，购建于 2023 年至 2024 年期间，主要分

布在办公室内。上述设备状况良好，均可正常使用。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产为表外无形资产。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的表外无形资产为 7 项专利。

截至评估基准日，广州轨道交通检验检测认证有限公司登记拥有的专利权如下：

序号	专利名称	申请/注册号	专利类型	取得方式	申请人	权利范围	申请日期
1	一种轨道区段状态检测方法	CN202410256517.0	发明专利	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2024-03-06
2	钻孔取样装置	CN202323559731.3	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-26
3	测量装置	CN202323520844.2	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-22
4	一种智能轨道检测小车刮泥板	CN202323445654.9	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-18
5	一种轨道检测设备的安装装置	CN202323378760.X	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-12
6	一种轨道车辆噪声监测定位装置	CN202323333919.6	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-07
7	一种轨道车辆牵引电机轴承声学监测系统	CN202110837920.9	发明专利	外购	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2021-07-23

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估利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。

第三章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2025 年 1 月至 2025 年 5 月，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

（一）指导被评估单位填表和准备应向资产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，按照资产评估机构提供的资产评估申报表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（二）初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报表

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申报表，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。

（三）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。

（四）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申报表，以做到：账、表、实相符。

（五）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。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第四章 评估方法的选择

（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。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，本次评估收益法采用母子公司合并预测，子公司不再单独开展收益法。

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。被评估单位主营业务为广告宣传，资产经营规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的，在业务类型、规模与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，因此本次评估市场法不适用。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

第五章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货以及合同资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	2,850,526.86
应收账款	911,213.30
预付款项	572,108.58
其他应收款	188,122.71
存货	4,181.42
合同资产	3,022,385.34
流动资产合计	7,548,538.21

（二）核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、采购合同与发票、销售合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对存货进行了抽盘，填写了“存货盘点表”，并对存货的残次冷背情况进行了重点查看与了解。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了在库周转材料的采购模式，以及存货相关的市场信息；询问了客户构成及资信情

况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

（三）评估方法

1.货币资金

（1）银行存款

评估基准日银行存款账面价值 2,850,526.86 元，全部为人民币存款。核算内容为在交通银行股份有限公司广东省分行、中国民生银行股份有限公司广州分行等 2 家银行的人民币存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单。，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。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 2,850,526.86 元，无增减值变化。

2.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 956,483.30 元，核算内容为被评估单位因经营活动应收取的服务费。评估基准日应收账款计提坏账准备 45,270.00 元，应收账款账面净额 911,213.30 元。

评估人员查阅有关账证，向企业财务人员了解应收款项形成的原因和对方信誉情况，对金额较大的款项寄发询证函。同时，评估人员在现场核实的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，对各应收账款的数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况具体分析。根据各对应单位的实际情况，采用个别认定法对评估风险损失进行估计。

对于企业应收账款中有充分证据证明其无法收回的款项，评估值为零；

对于企业应收账款中因无充分证据，但有可能无法收回的款项，根据账龄和收回的可能性参照企业计提坏账准备的方法与计提比例估算风险损失，作为其评估减值并计算评估值；

其他能收回的往来款和近期已收回冲转的，以核实后账面值为评估值；

经对各项应收账款个别认定评估后，账面计提的坏账准备评估为零。

①确定应收账款的账面余额

评估人员首先对各项债权资产的内容进行分类。对外部债权除了与账表核对外，还对重要的债权发函询证，确定应收账款的账面余额为 956,483.30 元。

②确认已确定的坏账损失

经核查，根据被评估单位提供的资料显示，被评估单位不存在已确定的坏账损失。

③确定预计风险损失

评估人员对各项债权资产的内容进行分类，并根据企业与债务人的业务往来和债务人的信用情况对账款收回的可能性进行了判断。经了解，各项账款回收情况基本正常，除了不计提坏账风险损失的内部交易外，采用账龄分析法对收回的可能性进行了判断，分析结果如下：

拖欠时间	应收账款余额（元）	预计风险损失比例	预计风险损失金额（元）
1 年以内	905,400.00	5.00%	45,270.00
1-2 年	0.00	10.00%	0.00
2-3 年	0.00	30.00%	0.00
3-4 年	0.00	50.00%	0.00
4-5 年	0.00	80.00%	0.00
5 年以上	0.00	100.00%	0.00
内部关联方不计提	51,083.30		0.00
合计	956,483.30		45,270.00

应收账款预计风险损失合计 45,270.00 元

应收账款评估值 = 应收账款账面值 - 已确定坏账损失 - 预计风险损失

$$= 956,483.30 - 0.00 - 45,270.00$$

$$= 911,213.30 \text{（元）}$$

应收账款评估值为 911,213.30 元，无增减值变化。

3. 预付款项

评估基准日预付款项账面价值 572,108.58 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的设备款、设计款、技术服务费等款项。

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。

预付款项评估值为 572,108.58 元，无增减值变化。

4.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 200,940.76 元，核算内容为被评估单位除应收账款、预付款项等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 12,818.05 元，其他应收款账面价值 188,122.71 元。

①确定其他应收款的账面余额

评估人员首先对各项债权资产的内容进行分类，并对外部债权与账表核对，确定其他应收款的账面余额为 200,940.76 元。

②确认已确定的坏账损失

经核查，根据被评估单位提供的资料显示，被评估单位不存在已确定的坏账损失。

③确定预计风险损失

评估人员对各项债权资产的内容进行分类，并根据企业与债务人的业务往来和债务人的信用情况对账款收回的可能性进行了判断。经了解，各项账款回收情况基本正常，除了不计提坏账风险损失的内部交易外，采用账龄分法对收回的可能性进行了判断。分析结果如下：

拖欠时间	其他应收款余额（元）	预计风险损失比例	预计风险损失金额（元）
1 年以内	141,750.00	5.00%	7,087.50
1-2 年	57,305.52	10.00%	5,730.55
2-3 年	0.00	20.00%	0.00
3-4 年	0.00	20.00%	0.00
4-5 年	0.00	20.00%	0.00
5 年以上	0.00	20.00%	0.00
内部关联方不计提	1,885.24		0.00
合计	200,940.76		12,818.05

其他应收款预计风险损失合计 12,818.05 元。

其他应收款评估值 = 其他应收款账面价值 - 已确定坏账损失 - 预计风险损失

$$= 200,940.76 - 0.00 - 12,818.05$$

$$= 188,122.71 \text{ (元)}$$

其他应收款评估值为 188,122.71 元, 无增减值变化。

5. 存货

评估基准日存货账面余额 4,181.42 元, 核算内容为在库周转材料。评估基准日存货计提跌价准备 0.00 元, 存货账面价值 4,181.42 元。

(1) 在库周转材料

评估基准日在库周转材料账面余额 4,181.42 元, 核算内容为企业用于日常经营活动的备品备件, 包括安全帽和反光马甲。评估基准日原材料计提跌价准备 0.00 元, 在库周转材料账面价值 4,181.42 元。

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。

在库周转材料经调查市场价格变化不大, 账面单价接近基准日市场价格, 以实际数量乘以账面单价确定评估值。

经评估, 在库周转材料评估值为 4,181.42 元, 无增减值变化。

6 合同资产

评估基准日合同资产账面价值 3,165,537.20 元, 核算内容为被评估单位按照合同规定应收的测试费、技术服务费等款项。评估基准日合同资产计提坏账准备 143,151.86 元, 合同资产账面价值 3,022,385.34 元。

① 确定合同资产的账面余额

评估人员首先对各项债权资产的内容进行分类, 并对外部债权与账表核对, 确定合同资产的账面余额为 3,165,537.20 元。

② 确认已确定的坏账损失

经核查, 根据被评估单位提供的资料显示, 被评估单位不存在已确定的坏账损失。

③ 确定预计风险损失

评估人员对各项债权资产的内容进行分类,并根据企业与债务人的业务往来和债务人的信用情况对账款收回的可能性进行了判断。经了解,各项账款回收情况基本正常,除不计提坏账风险损失的内部交易外,采用账龄分法对收回的可能性进行了判断。分析结果如下:

拖欠时间	合同资产余额(元)	预计风险损失比例	预计风险损失金额(元)
1年以内	2,863,037.20	5.00%	143,151.86
1-2年	0.00	10.00%	0.00
2-3年	0.00	30.00%	0.00
3-4年	0.00	50.00%	0.00
4-5年	0.00	80.00%	0.00
5年以上	0.00	100.00%	0.00
内部关联方不计提	302,500.00		0.00
合计	3,165,537.20		143,151.86

合同资产评估值=合同资产账面价值-已确定坏账损失-预计风险损失

$$=3,165,537.20-0.00-143,151.86$$

$$=3,022,385.34 \text{ (元)}$$

合同资产评估值为 3,022,385.34 元,无增减值变化。

(四) 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表:

流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	2,850,526.86	2,850,526.86	0.00	0.00
应收账款	911,213.30	911,213.30	0.00	0.00
预付款项	572,108.58	572,108.58	0.00	0.00
其他应收款	188,122.71	188,122.71	0.00	0.00
存货	4,181.42	4,181.42	0.00	0.00
合同资产	3,022,385.34	3,022,385.34	0.00	0.00
流动资产合计	7,548,538.21	7,548,538.21	0.00	0.00

流动资产评估值 7,548,538.21 元,无增减值变化。

二、设备评估技术说明

（一）评估范围

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

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
电子设备	404,807.51	386,373.72
减：减值准备	0.00	0.00
合计	404,807.51	386,373.72

（二）设备类资产概况

纳入评估范围的电子设备共计 35 项，主要为电脑、多功能声级计、噪声振动分析仪等设备，购建于 2023 年至 2024 年期间，主要分布在办公室内。设备整体利用状况良好，能正常使用，维护保养状况良好。

（三）核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，制定了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料 and 填写设备类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同等评估相关资料。

3.现场盘点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计

使用年限等成新状况。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明

（四）评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

1.成本法计算公式如下：

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：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

（3）评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

（五）典型案例--电子设备评估明细表 4-8-7 第 25 项

1、概况

资产编号：1737465

设备名称：笔记本电脑

规格型号：昭阳 X5-14IRL

数量：1 台

生产厂家：联想（北京）有限公司

启用时间：2024 年 8 月

账面原值：5,221.24 元

账面净值：4,890.57 元

2、重置全价的确定

通过向经销商咨询及网上查询，该设备在京东网的市场售价为 5,899.00 元，不含税重置价格为 5,200.00 元（取整）（价格已包含运输费、安装调试等费用）。

3、成新率的确定

电脑经济寿命年限为 5 年，2024 年 8 月投入使用，截至本次评估基准日已使用 0.35 年，剩余使用年限为 4.65 年。

$$\begin{aligned}\text{故年限成新率} &= \text{剩余使用年限} / (\text{剩余使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 4.65 / (4.65 + 0.35) \times 100\% = 93\%.\end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 5,200.00 \times 93\% = 4,840.00 \text{ 元（取整）}\end{aligned}$$

（六）评估结果

设备类资产评估结果及增减值情况如下表：

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
电子设备	404,807.51	386,373.72	401,700.00	380,170.00	-3,107.51	-6,203.72	-0.77	-1.61
合计	404,807.51	386,373.72	401,700.00	380,170.00	-3,107.51	-6,203.72	-0.77	-1.61

设备原值评估减值 3,107.51 元，减值率 0.77%；净值评估减值 6,203.72 元，减值率 1.61%。评估减值原因主要为设备更新换代较快，市场价格呈下降的趋势。

三、在建工程评估技术说明

纳入评估范围的在建工程为待安装的设备，主要内容为被评估单

位 2023 年下半年实验室建设资质扩项项目采购的力学实验设备，评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
待安装的设备	517,964.61
减：减值准备	0.00
合计	517,964.61

评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证等资料，确认委估的在建工程实际支付情况与账面相符，考虑到在建工程开工时间距离评估基准日约一年，本次考虑在建工程占用的资金成本。

在建工程账面值 517,964.61 元，开工时间 2023 年 12 月，截止至评估基准日占用时间为一年，按基准日一年期 LPR3.1%，资金按均匀占用，占用的资金成本为 $517,964.61 \times 3.1\% / 2 = 8,028.45$ 元。

评估值=在建工程账面值+资金成本

在建工程评估值为 525,993.06 元，增值率 1.55%。

四、使用权资产评估技术说明

评估基准日使用权资产账面价值 2,091,474.51 元，核算内容为被评估单位租赁的办公场地合同权益。具体出租物业情况如下：

序号	项目名称	租赁地址	出租人	租赁面积 (m²)	合同租金总额	租赁期限
1	广州纳金云科技园	广州市白云区北太路 379 号 A 栋/座 101 号	广州纳金云科技有限公司	750.00	124,160.40	2024/5/15-2029/5/14
2	中大实验室	广州市新港西路 105 号大院广东生物资源大厦 B 座 308、309 室	广州侨升教育科技有限公司	242.82	1,031,499.36	2023/1/15-2026/1/14

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，合同租金与市场价格差异不大，以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值为 2,091,474.51 元，无增减值变化。

五、其他无形资产评估技术说明

（一）评估范围

评估基准日账内无其他无形资产，账外其他无形资产主要包括 7 项专利。

（二）其他无形资产概况

截至评估基准日，被评估单位登记拥有的专利权如下：

序号	专利名称	申请/注册号	专利类型	取得方式	申请人	权利范围	申请日期
1	一种轨道区段状态检测方法	CN202410256517.0	发明专利	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2024-03-06
2	钻孔取样装置	CN202323559731.3	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-26
3	测量装置	CN202323520844.2	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-22
4	一种智能轨道检测小车刮泥板	CN202323445654.9	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-18
5	一种轨道检测设备的安装装置	CN202323378760.X	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-12
6	一种轨道车辆噪声监测定位装置	CN202323333919.6	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-07
7	一种轨道车辆牵引电机轴承声学监测系统	CN202110837920.9	发明专利	外购	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2021-07-23

（三）核实过程

1.了解账外无形资产的种类、具体名称、存在形式以及有关权属问题；

2.获取无形资产有关购置文件、资料，核实取得账外无形资产的法律程序是否完备，是否具备获利能力；

3.通过查阅产权持有人的原始会计凭证和核实有关经济行为证明文件的方式核查产权持有人资产的形成过程和申报成本的准确性，核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素；

根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。最后，评估人员根据现场核实情况及收集的有关资料，对委托人和产权持有人提供的清查结果进行整理分析并做必要调整，形成资产清查结论。

（四）评估假设

1.假设委估技术的实施不会违反国家法律及社会公共利益，也不

会侵犯他人包括专利权在内的任何受国家法律依法保护的權利。

2.本次预测是基于现有的市场情况，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如经济危机、恶性通货膨胀等因素。

3.本次预测是基于现有的国家法律、法规、税收政策以及银行利率等政策，不考虑今后的不可预测的重大变化。

（五）评估方法

由于委估专利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对被评估单位现金流的贡献，因此将全部专利打包进行评估。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：整体专利组合的销售收入分成率；

n：收益期；

i：折现期；

r：折现率；

Mi：更新替代率。

专利权的收益期限是通过分析考虑法律保护期限、相关合同约定期限、无形资产对应商品的产品寿命、无形资产对应商品或者服务的市场份额及发展潜力、无形资产未来维护费用、所属行业及企业的发展状况、无形资产注册人的经营年限等因素确定。

无形资产的折现率可以通过分析评估基准日的利率、投资回报率，以及无形资产对应商品生产、销售实施过程中的技术、经营、市场等因素，采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定。具体计算时采用风险累加法估算。

（六）评估案例—专利权

1.确定收益年限

专利权的收益期限是通过分析考虑法律保护期限、相关合同约定期限、无形资产对应商品的产品寿命、无形资产对应商品或者服务的市场份额及发展潜力、无形资产未来维护费用、所属行业及企业的发展状况、无形资产注册人的经营年限等因素确定。经分析，无形资产收益期为 2025 年至 2029 年。

2.销售收入预测

被评估单位申报的专利权都应用在经营服务过程中。根据历史情况，被评估单位的主营业务收入均为应用专利权的收入。

评估人员与被评估单位了解，目前专利权在公司整体业务中均有使用，因此其对应的收入口径是公司收入，预测思路参见广州地铁工程咨询有限公司说明第四部分收益法评估说明中收入预测描述。

委估专利权对应未来年度业务收入情况如下（单位：万元）：

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业收入	1,269.44	2,194.91	2,682.39	2,886.51	3,137.43

3.分成率

被评估单位所属行业为科学研究和技术服务业，故本次分成率参考国家知识产权局发布的《2023 年度专利实施许可统计数据》中关于“科学研究和技术服务业”行业按销售额提成（无入门费）的平均提成率数据，确定本次评估技术类无形资产组的分成率为 7.7%。

4.更新替代率

被评估单位仍在不断的进行技术研发，随着科技进步与技术创新，原有无形资产组合在公司收入中的贡献呈下降趋势，当某项新技术被普遍推广而使原有技术失去其垄断地位时，最终导致无形资产的更新换代。因此，本次评估中根据技术进步程度考虑一定的技术替代比率。具体数据如下：

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
更新替代率	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	10.00%

5.折现率

本按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为委估无形资产预期收益，则选取无形资产回报率作为其折现率。本次评估基于资本风险累加法确定折现率；

折现率是将未来收益折算为现值的系数，它体现了资金的时间价值。此次评估采用国际通用的社会平均收益率模型来测算评估中适用的折现率。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

A.无风险报酬率

根据评估基准日 WIND 资讯系统所披露的 10 年期国债到期收益率，确定无风险报酬率为 1.68%。

B.风险报酬率

影响风险报酬率的因素包括知名度风险、市场风险、资金风险和管理风险。根据无形资产的特点和目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%-5%之间，各风险系数计算公式如下：

$$r=a+(b-a)\times s$$

式中：

r—风险系数；

a—风险系数取值的下限；

b—风险系数取值的上限；

s—风险系数的调整系数。

①技术风险

技术风险取值表

权重	考虑因素	标准分	得分	小计
0.30	技术转化风险	100.00	70.00	21.00
0.30	技术替代风险	100.00	70.00	21.00
0.20	技术权利风险	100.00	70.00	14.00
0.20	技术整合风险	100.00	60.00	12.00
加权平均分				68.00
技术风险系数取值（取值范围在 0%—5%之间）				3.40%

②市场风险

市场风险取值表

权重	考虑因素					标准分	得分	小计
0.20	市场容量风险					100.00	60.00	12.00
0.80	市场竞争风险	0.20	市场现有竞争风险			100.00	60.00	9.60
		0.80	市场潜在竞争风险	0.20	规模经济	100.00	60.00	7.68
				0.50	投资额及转换费用	100.00	80.00	25.60
				0.30	获取项目渠道	100.00	60.00	11.52
加权平均分								66.40
市场风险系数取值（取值范围在 0%—5%之间）								3.32%

③管理风险

管理风险取值表

权重	考虑因素	标准分	得分	小计
0.60	销售服务风险	100.00	60.00	36.00
0.20	质量管理风险	100.00	50.00	10.00
0.20	技术开发风险	100.00	50.00	10.00
加权平均分				56.00
管理风险系数取值（取值范围在 0%—5%之间）				2.80%

④资金风险

资金风险取值表

权重	考虑因素	标准分	得分	小计
0.50	融资能力	100.00	40.00	20.00
0.50	是否有现金缺口	100.00	40.00	20.00
加权平均分				40.00
资金风险系数取值（取值范围在 0%—5%之间）				2.00%

则可得出风险报酬率为 $3.40\%+3.32\%+2.80\%+2.00\%=11.52\%$ 。

综上所述，折现率=无风险报酬率+风险报酬率

$$=1.68\%+11.52\%=13.20\%$$

6. 评估结果

将上述测算所得的参数代入下列收益法公式，如下表：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业收入	1,269.44	2,194.91	2,682.39	2,886.51	3,137.43
更新替代率	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	10.00%
分成率	7.70%	7.70%	7.70%	7.70%	7.70%
分成额	78.20	108.17	105.75	91.04	89.06
折现率	13.20%	13.20%	13.20%	13.20%	13.20%
折现因子	0.94	0.83	0.73	0.65	0.57
年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50
折现后现金流	73.50	89.81	77.57	58.99	50.98
折现后现金流合计（取整）	350.00				

（七）其他无形资产评估结果

其他无形资产评估值 3,500,000.00 元，评估增值 3,500,000.00 元。

六、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 167,588.31 元。核算内容为本评估单位确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。具体为计提的资产减值损失、信用减值损失、可抵扣亏损、租赁负债价税差异等。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

递延所得税资产评估值为 167,588.31 元，无增减值变化。

七、其他非流动资产评估技术说明

纳入评估范围的其他非流动资产账面值为 54,867.26 元，主要内容为预付轨道交通车辆及隧道环境评估系统的开发成本。

评估人员调查了解了其他非流动资产发生的原因，查阅并核实了

其他非流动资产的记账凭证、相关合同、付款凭证等资料。其他非流动资产以核实后的账面价值作为评估值。

其他非流动资产评估值 54,867.26 元，无增减值变化。

八、流动负债评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：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。上述负债评估基准日账面价值如下表同所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	41,851.56
合同负债	519,979.71
应付职工薪酬	339,396.48
应交税费	24,272.85
其他应付款	150,276.68
一年内到期的非流动负债	688,178.81
其他流动负债	39,689.35
流动负债合计	1,803,645.44

（二）核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

（三）评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 41,851.56 元。核算内容为被评估单位因经营活动应支付的审计费用、设备款等。

评估人员向被评估单位调查了解了采购模式及商业信用情况,按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 41,851.56 元,无增减值变化。

2.合同负债

评估基准日合同负债账面价值 519,979.71 元。核算内容为被评估单位预收广州地铁工程咨询有限公司的环境监测服务费。

评估人员向被评估单位调查了解了合同负债形成的原因,按照重要性原则,对大额的合同负债进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。合同负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

合同负债评估值为 519,979.71 元,无增减值变化。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 339,396.48 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬,包括:工会经费、奖金等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等,核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明,以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 339,396.48 元,无增减值变化。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 24,272.85 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费,包括:增值税、企业代扣代缴的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明,以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 24,272.85 元,无增减值变化。

5.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 150,276.68 元,核算内容为应付履约保证金等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因,按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 150,276.68 元,无增减值变化。

6.一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值 688,178.81 元。核算内容为一年内到期的租赁负债。

评估人员查阅了相关租赁合同,根据合同条款核对了评估基准日一年内到期的租赁负债的记账凭证。以核实无误后的账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 688,178.81 元,无增减值变化。

7.其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值 39,689.35 元。核算内容为待转销项税。

评估人员调查了解了其他流动负债发生的原因,核对了记账凭证。以账面值作为评估值。

其他流动负债评估值为 39,689.35 元,无增减值变化。

(四) 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表:

流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	41,851.56	41,851.56	0.00	0.00
合同负债	519,979.71	519,979.71	0.00	0.00
应付职工薪酬	339,396.48	339,396.48	0.00	0.00
应交税费	24,272.85	24,272.85	0.00	0.00
其他应付款	150,276.68	150,276.68	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一年内到期的非流动负债	688,178.81	688,178.81	0.00	0.00
其他流动负债	39,689.35	39,689.35	0.00	0.00
流动负债合计	1,803,645.44	1,803,645.44	0.00	0.00

流动负债评估值 1,803,645.44 元，无增减值变化。

九、非流动负债评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的非流动负债包括：租赁负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
租赁负债	1,439,164.42
非流动负债合计	1,439,164.42

（二）核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的非流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的非流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额非流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类非流动负债的典型特征收集了评估基准日的租赁合同，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了租赁负债计算过程及确认依据等。

（三）评估方法

1.租赁负债

评估基准日租赁负债账面价值 1,439,164.42 元。核算内容为被评估单位因租用经营场所而形成的租赁负债。

评估人员查阅了租赁合同，根据合同条款核实了评估基准日租赁负债的记账凭证。租赁负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

租赁负债评估值为 1,439,164.42 元，无增减值变化。

(四) 评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
租赁负债	1,439,164.42	1,439,164.42	0.00	0.00
非流动负债合计	1,439,164.42	1,439,164.42	0.00	0.00

非流动负债评估值为 1,439,164.42 元，无增减值变化。

第六章 评估结论及分析

一、评估结论

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司受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，按照必要的评估程序，对广州轨道交通检验检测认证有限公司的股东全部权益在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

广州轨道交通检验检测认证有限公司评估基准日总资产账面价值为 1,076.68 万元，评估价值为 1,426.86 万元，增值额为 350.18 万元，增值率为 32.52%；总负债账面价值为 324.28 万元，评估价值为 324.28 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 752.40 万元，评估价值为 1,102.58 万元，增值额为 350.18 万元，增值率为 46.54%。

资产基础法具体评估结果详见下表：

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	754.85	754.85	0.00	0.00
二、非流动资产	321.83	672.01	350.18	108.81
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	38.64	38.02	-0.62	-1.60
在建工程	51.80	52.60	0.80	1.54
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	350.00	350.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	231.39	231.39	0.00	0.00
资产总计	1,076.68	1,426.86	350.18	32.52
三、流动负债	180.36	180.36	0.00	0.00
四、非流动负债	143.92	143.92	0.00	0.00
负债总计	324.28	324.28	0.00	0.00
净资产	752.40	1,102.58	350.18	46.54

二、增减值分析

1、设备类资产由于设备更新换代较快，市场价格呈下降的趋势，从而导致评估减值；

2、在建工程考虑到在建工程开工时间距离评估基准日约一年，考虑在建工程占用的资金成本，导致评估增值；

3、基于本次评估目的，未在账面记录的专利资产一并列入评估范围，造成无形资产评估增值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、被评估单位概况

(一) 被评估单位简介

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。

(二) 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：人民币万元

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

内容	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
利润总额	-658,933.49	15,341.94
净利润	-494,418.91	18,415.67

（三）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。

（四）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

（五）主要税种及税率

截至评估基准日，被评估单位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%

二、关于经济行为及评估目的的说明

根据《广州地铁集团有限公司第二届董事会第五次会议决议》（穗铁董〔2024〕8 号）、《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轨道交通检验检测认证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、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象

评估对象是广州轨道交通检验检测认证有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估基准日，评估范围内的资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、合同资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产等，总资产账面价值 1,076.68 万元；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、其他流动负债、租赁负债等，总负债账面价值 324.28 万元；净资产账面价值 752.40 万元。各类委估资产、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	285.05	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	91.12	应付账款	4.19
应收款项融资		预收款项	
预付款项	57.21	合同负债	52.00
其他应收款	18.81	应付职工薪酬	33.94
存货	0.42	应交税费	2.43
合同资产	302.24	其他应付款	15.03
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	68.82
其他流动资产		其他流动负债	3.97
流动资产合计	754.85	流动负债合计	180.36
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	143.92
长期股权投资		长期应付款	
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	38.64	其他非流动负债	

常永

资产	基准日审定数	负债和所有者权益	基准日审定数
在建工程	51.80	非流动负债合计	143.92
生产性生物资产		负债合计	324.28
油气资产		所有者权益：	
使用权资产	209.15	实收资本（或股本）	800.00
无形资产		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	16.76	减：库存股	
其他非流动资产	5.49	其他综合收益	
非流动资产合计	321.83	专项储备	
		盈余公积	
		未分配利润	-47.60
		所有者权益合计	752.40
资产总计	1,076.68	负债和所有者权益总计	1,076.68

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）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的表外无形资产为7项专利。截至评估基准日，广州轨道交通检验检测认证有限公司登记拥有的专利权如下：

序号	专利名称	申请/注册号	专利类型	取得方式	申请人	权利范围	申请日期
1	一种轨道区段状态检测方法及系统	CN202410256517.0	发明专利	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2024-03-06
2	钻孔取样装置	CN202323559731.3	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-26
3	测量装置	CN202323520844.2	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-22
4	一种智能轨道检测小车刮泥板	CN202323445654.9	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-18
5	一种轨道检测设备的安装装置	CN202323378760.X	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-12
6	一种轨道车辆噪声监测定位装置	CN202323333919.6	实用新型	自主研发	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2023-12-07
7	一种轨道车辆牵引电机轴承声学监测系统与方法	CN202110837920.9	发明专利	外购	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	2021-07-23



四、关于评估基准日的说明

1. 本项目评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

2. 评估基准日结合审计报告并由委托人确定。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。

五、资产及负债清查情况的说明

（一）资产及负债清查情况说明

企业为配合评估机构顺利开展评估工作，按有关规定和程序对列入此次评估范围内的资产及负债进行了清查。

1. 清查范围

本次清查范围为广州轨道交通检验检测认证有限公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、递延所得税资产、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，被评估单位总资产账面价值 1,076.68 万元，总负债账面价值 324.28 万元，净资产账面价值 752.40 万元。

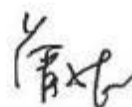
2. 评估范围内主要实物资产情况如下：

企业申报的纳入评估范围的实物资产主要为固定资产，申报账面原值 40.48 万元，账面净值 38.64 万元，主要为电脑、多功能声级计、噪声振动分析仪等设备，购建于 2023 年至 2024 年期间，主要分布在办公室内。上述设备状况良好，均可正常使用。

3. 清查工作的组织实施

清查工作由广州轨道交通检验检测认证有限公司财务部门人员牵头，组织了财务、办公室等相关部门有关人员共同进行，包括对委估资产进行了清查、盘点；对资产的产权证明文件进行收集整理。

在相关中介机构配合下，组织对委估资产做了实地盘点。具体做法是：通过实物数量盘点和调查资产质量相结合，清查固定资产的存放位置、使用部门和实际使用保管情况，按照清查要求做到了实事求是的反映各项固定资



产的权属和使用保管情况。

4. 清查结论

清查工作完成后，由管理部工作人员担任联络员，组织相关人员编制出了基准日2024年12月31日的资产清查申报明细表。

六、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

被评估单位承诺，纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

（二）被评估单位未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至2024年12月31日，检验检测公司无未决诉讼、仲裁情况。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等情况

截至2024年12月31日，检验检测公司无担保及其或有负债（或有资产）等事项。

（四）委托人未提供的其他关键资料情况

无

（五）重大期后事项

无

七、资料清单

1. 资产评估申报明细表；
2. 被评估单位相关审计报告；
3. 被评估单位的科目余额表、序时账等相关财务资料；
4. 资产购置合同及发票；
5. 专利证书；
6. 其他有关产权证明；
7. 重大合同、协议等；
8. 生产经营统计资料；
9. 其他与评估资产相关的资料。



(此页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》的签字盖章页无正文)

广州地铁集团有限公司 (盖章)

法定代表人 (签字):



2025 年 05 月 29 日

（此页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》的签字盖章页无正文）



广州地铁设计研究院股份有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

王迎军

2025 年 05 月 29 日

（此页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》的签字盖章页无正文）

广州轨道交通检验检测认证有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：



2025 年 05 月 29 日