

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444170008202300141
合同编号:	粤卓越合【2023】(资产)字070号; 粤卓越合【2023】(资产)字243号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	粤卓越评[2023]资产08第0179号
报告名称:	国义招标股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的广东省机电设备招标中心有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告
评估结论:	180,936,000.00元
评估报告日:	2023年06月06日
评估机构名称:	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
签名人员:	涂铭 (资产评估师) 会员编号: 44111766 郑璐茵 (资产评估师) 会员编号: 44190025
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2023年06月06日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

国义招标股份有限公司拟发行股份购买资产涉
及的广东省机电设备招标中心有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

粤卓越评[2023]资产 08 第 0179 号



广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
Guangdong Excellence Real Estate Appraisal & Consulting Co., LTD

2023 年 06 月 06 日

目 录

第一部分	声 明	1
第二部分	摘 要	3
第三部分	正 文	13
	一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	13
	二、评估目的	23
	三、评估对象与评估范围.....	23
	四、价值类型及其定义	29
	五、评估基准日	29
	六、评估依据	29
	七、评估方法	32
	八、评估程序实施过程 and 情况.....	43
	九、评估假设	45
	十、评估结论	47
	十一、特别事项说明	50
	十二、资产评估报告使用限制说明.....	56
	十三、评估报告日	57
附 件		58

第一部分 声 明

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

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

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

九、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。

十、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。

十一、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。

第二部分 摘 要

国义招标股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的广东省机电设备招标中心有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

粤卓越评[2023]资产 08 第 0179 号

广东省广新控股集团有限公司：

国义招标股份有限公司：

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司接受广东省广新控股集团有限公司、国义招标股份有限公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对国义招标股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的广东省机电设备招标中心有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、委托人：广东省广新控股集团有限公司、国义招标股份有限公司

二、被评估单位：广东省机电设备招标中心有限公司

三、经济行为及评估目的：

根据广东省人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于广新集团将招标中心注入国义招标交易预案的批复》（粤国资函（2023）66 号），同意通过国义招标股份有限公司向广东省广新控股集团有限公司购买广东省机电设备招标中心有限公司 100%股权。

根据国义招标股份有限公司《第五届董事会第二十三次会议决议》（公告编号：2023-021），会议审议通过公司拟发行股份购买广东省广新控股集团有限公司持有的广东省机电设备招标中心有限公司 100%股权。

本次评估受广东省广新控股集团有限公司、国义招标股份有限公司的共同委托，确定广东省机电设备招标中心有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象与范围：

评估对象：广东省机电设备招标中心有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

评估范围：广东省机电设备招标中心有限公司于评估基准日经审计后申报评估的全部资产及负债。

广东省机电设备招标中心有限公司于评估基准日资产总额账面值人民币为23,904.81万元，负债总额账面值人民币为17,817.34万元，所有者权益账面值人民币为6,087.47万元，申报评估数据经华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

具体评估范围以经审计后被评估单位申报评估的《资产评估申报明细表》为准，凡列入申报表内并经广东省机电设备招标中心有限公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：除本报告所载明的特别事项说明外，在持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，根据评估工作得出评估结论如下：

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，广东省机电设备招标中心有限公司账面资产总额为 23,904.81 万元，评估值为 25,641.76 万元，评估增值 1,736.95 万元，增值率为 7.27%；负债账面总额为 17,817.34 万元，评估值为 17,817.34 万元，评估无增减值；净资产账面总额为 6,087.47 万元，评估值为 7,824.42 万元，评估增值 1,736.95 万元，增值率为 28.53%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：广东省机电设备招标中心有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	20,951.56	20,951.56	0.00	0.00
2	非流动资产	2,953.25	4,690.20	1,736.95	58.81
3	其他权益工具投资	100.00	100.00	0.00	0.00
4	长期股权投资	127.81	141.26	13.45	10.52

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
5 固定资产	292.14	288.26	-3.88	-1.33
6 无形资产	166.30	1,893.68	1,727.38	1,038.71
7 使用权资产	1,978.97	1,978.97	0.00	0.00
8 长期待摊费用	203.81	203.81	0.00	0.00
9 递延所得税资产	68.50	68.50	0.00	0.00
10 其他非流动资产	15.72	15.72	0.00	0.00
11 资产总计	23,904.81	25,641.76	1,736.95	7.27
12 流动负债	16,725.54	16,725.54	0.00	0.00
13 非流动负债	1,091.80	1,091.80	0.00	0.00
14 负债合计	17,817.34	17,817.34	0.00	0.00
15 净资产（所有者权益）	6,087.47	7,824.42	1,736.95	28.53

评估结论详细情况详见《资产评估结果明细表》。

（二）收益法评估结论

采用收益法对广东省机电设备招标中心有限公司股东全部权益价值评估结果为 18,093.60 万元，评估值较账面净资产增值 12,006.13 万元，增值率为 197.23%，较资产基础法评估差异 10,269.18 万元，差异率 131.25%。

（三）评估结论分析

1、评估结果的差异分析

资产基础法评估结果系以评估基准日被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为评估对象的股东全部权益价值；收益法是按评估对象未来预期收益并采用适当的折现率折现所测算的评估对象的收益价值。

经对上述两种评估方法的评估程序进行复核、对两种评估结果所依据的资料数据的质量、数量进行分析，我们认为，两种评估方法所得出的评估结果差异的原因主要是：

资产基础法主要从企业购建角度反映了各项资产的市场价值，受方法限制，评估过程未能考虑被评估企业的经营状况、历史业绩、发展前景、经营资质、人员结构、客户关系等可能影响企业股东权益因素的市场价值；收益法是基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在考虑宏观和区域经济因素、被评估企业未来发展规划与其所在行业现状与发展前景的基础上，对被评估企业未来经营情况进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测，从而得到被评

估企业股东权益市场价值，收益法评估结论包含了资产基础法所未能涵盖的因素的市场价值。因此，两种评估方法结论形成一定的差异。

2、评估结果的选取

对于两种评估方法的差异，我们认为：

收益法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的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，同时收益法能反映出资产基础法中难以反映的企业各类资源协同使用所产生的价值增加或贬损。

被评估单位所在行业属于传统行业中的轻资产企业，其主要的竞争力在于企业的业务团队、长期客户积累等。由于被评估单位属于行业中较早的进入者，随着多年经营的积累，已形成了较为稳定的骨干团队，并在历史的经营中积累了丰富的项目经验，在业内享有较好的行业竞争力，积累了较为稳定的客户群。根据上述分析，考虑评估方法与评估目的、评估对象之间的适用性，我们认为，相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、真实地反映被评估企业的股东全部权益价值，因此本次评估选用收益法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，广东省机电设备招标中心有限公司于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的股东全部权益市场价值为 18,093.60 万元（大写：壹亿捌仟零玖拾叁万陆仟元整）。

九、报告使用有效期：

根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的资产均属于广东省机电设备招标中心有限公司所拥有，无权属瑕疵情况。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、未决诉讼

根据被评估单位的介绍，截至本评估报告出具日，被评估单位存在未决诉讼 2 项，概况如下：

①三亚京海国际假日酒店有限公司竞价招租房产纠纷

2023 年 4 月 3 日，招标中心收到广州市越秀区人民法院的送达材料，其已受理三亚京海国际假日酒店有限公司诉招标中心的招标代理业务纠纷案，案号为（2023）粤 0104 民初 9973 号。

根据招标中心提供的资料，三亚京海国际假日酒店有限公司诉称其参与了由招标中心作为招租代理机构向社会公开竞价招租的广州市天河区天河路 188 号 3 号楼房地产项目并成为竞得人。2020 年 10 月 5 日，原告方在对竞标房地产经过装修施工后进行营业的凯伊莱酒店因未办好消防验收合格证被停止营业。2021 年 6 月 21 日，原告与招租人融通地产（广东）有限责任公司签订房地产租赁合同，约定截止到 2021 年 8 月 31 日由招租人完成消防改造。但直到截止日期招租人未能完成消防改造，原告只能退还竞标租赁财产。故原告认为“无消防验收合格证”是造成纠纷的根本原因，招标中心作为招标代理机构没有尽到严格审查义务。应当向原告退还招标保证金 46.2 万元和招标代理服务费 8.28 万元，合计 54.48 万元及利息损失。

经招标中心复核，该项目的招租文件中已写明“租赁标的物按现状进行出租，承租方已知悉物业现状及或有瑕疵”“承租方需自行办理营业执照、申办消防报建等国家要求办理的手续”，在项目正式竞价前，原告已签订了《现场踏勘确认书》，确认了解竞价房地产现状，同意按现状参与竞价招租。同时，竞价结束原告中标后，原告已与招租人签订《房地产租赁合同》，合同中亦对消防责任与招租人进行了约定。该项目招租程序正常结束，不存在退还中标人招标代理服务费情形，且招标结束后，招标中心已将原告的竞价保证金按招标文件的约定和招租人要求转账至招租人账户。

根据招标中心提供《传票》，本案已定于 2023 年 7 月 11 日在广州市越秀区人民法院开庭，尚待法院进一步开庭审理。

根据招标中心判断，上述事项未来发生赔偿的可能性较小，华兴会计师事务所(特殊普通合伙)未对该未决诉讼计提预计负债，本次评估不考虑该项未决诉讼对评估值的影响，提请报告使用者注意。

②广东和德润矿业有限公司、广东省广前糖业发展有限公司合同纠纷

2023 年 5 月 26 日，招标中心收到广东省遂溪县人民法院的送达材料，其已受理原告广东和德润矿业有限公司诉被告广东省广前糖业发展有限公司和第三人招标中心的合同纠纷案，案号为（2023）粤 0823 民初 1962 号。

广东和德润矿业有限公司诉称其参与广东省广前糖业发展有限公司畔塘队、延岸队 558.06 亩（一宗）土地招租项目，并根据招标中心发布的竞价结果公告显示为第二中选人。2021 年 12 月 27 日，第一中选人广东达霖建设工程有限公司向招标中心回函放弃中标资格。原告认为按照项目公告规定，在第一中选人放弃中选后应确定原告为该项目中选人，原被告之间的土地租赁合同已成立。故原告向法院提起诉讼，请求确认原告与被告土地租赁合同成立、有效，被告立即履行该合同将土地交由原告使用，并由被告承担本案诉讼费。

根据招标中心提供《传票》，本案已定于 2023 年 6 月 12 日在广东省遂溪县人民法院开庭，尚待法院进一步开庭审理。

根据目前送达的起诉材料，招标中心作为本案第三人涉诉，原告未诉请要求其承担法律责任，未来发生赔偿的可能性较小，因此本次评估不考虑该项未决诉讼对评估值的影响，提请报告使用者注意。

2、防城港分公司、贵港分公司事宜

据被评估单位介绍，在评估基准日，根据公开信息，被评估单位名下存在名称为“广东省机电设备招标中心防城港分公司”、“广东省机电设备招标中心有限公司贵港分公司”的两家分支机构。

上述两家分公司并非招标中心自主设立，系第三方未经招标中心同意而使用招标中心名义设立的机构，属于第三方通过冒充签名、冒刻公章等非法行为设立，招标中心无法控制上述分支机构。目前招标中心已向当地公安机关报案。广东省机电设备招标中心有限公司贵港分公司已被吊销但未注销，广东省机电设备招标中心有限公司防城港分公司仍存续。

截至本评估报告出具日，招标中心已在申请办理上述两家分公司的行政撤销手续，国家企业信用信息公示系统显示贵港分公司和防城港分公司涉嫌冒名登记，正在接受调查和公示，其中，贵港分公司目前已完成公示程序，市场监督管理局正在履行行政撤销手续，防城港分公司尚在公示期，在公示期间若无异议，待公示期满后，市场监督管理局可直接进行行政撤销。故本次评估不考虑该项未决事项对评估值的影响，提请报告使用者注意。

根据被评估单位承诺，除上述事项外，纳入评估范围的资产不涉及其他法律、经济等未决事项。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

1、长期租赁物业

序号	承租方	出租方	物业地址	面积（㎡）	租赁期限	租金（元/月）
1	广东省机电设备招标中心有限公司	广州景晖物业管理有限公司	广州市越秀区东风中路515号东照大厦第3层第01房（之自编号301-303单元）	1,967.35	2023/1/1-2023/12/31	161,322.70
					2024/1/1-2024/12/31	161,322.70
					2025/1/1-2025/3/31	169,388.84
2			广州市越秀区东风中路515号东照大厦第4层第01房（之自编号401-403单元）	1,708.46	2022/5/1-2023/4/30	140,093.72
					2023/5/1-2024/4/30	140,093.72
					2024/5/1-2025/3/31	147,098.41
3			广州市越秀区东风中路515号东照大厦第4层第01房（之自编号404单元）	380.80	2022/3/20-2023/3/19	31,225.60
					2023/3/20-2024/3/19	31,225.60
					2024/3/20-2025/3/31	32,786.88
4			广州市越秀区东风中路515号东照大厦第4层第01房（之自编号405单元）	360.82	2022/3/20-2023/3/19	29,587.24
					2023/3/20-2024/3/19	29,587.24
					2024/3/20-2025/3/31	31,066.60
5			广州市越秀区东风中路515号东照大厦第5层第01房（之自编号501-502单元）	2,476.57	2022/3/20-2023/3/19	203,078.74
					2023/3/20-2024/3/19	203,078.74
					2024/3/20-2025/3/31	213,232.68
6	广东省机电设备招标中心有限公司	卢比铁克科技（北京）有限公司	北京市海淀区西直门北大街32号院B座1701室（工商房产备案1701B室）	286.82	2022/9/10-2024/9/9	39,258.00
7	广东省机电设备招标中心有限公司	青岛市招标中心	青岛市南区山东路29号银河大厦1206户	235.51	2022/9/10-2023/9/9	9,309.00
					2023/9/10-2024/9/9	9,592.00
					2024/9/10-2025/9/9	9,875.00
8	广东省机电设备招标中心有限公司	佛山市南海盛盛五金制品有限公司	南海区里水镇胜利村河塍沙五一村村民小组“十亩头”佛山市南海毛巾有限公司新厂区成品仓库首层之三、原材料仓库之一	150㎡（配套使用原材料仓库之一946.88㎡）	2022/6/1-2022/8/31	22,332.48
					2022/9/1-2024/8/31	24,122.31

序号	承租方	出租方	物业地址	面积（m²）	租赁期限	租金（元/月）	
9	广东省机电设备招标中心有限公司	深圳市华盛兴业投资有限公司	深圳市福田区滨河路爱地大厦办公楼 11 层 1101 号	264.17	2022/9/1-2023/8/31	22,454.00	
10	广东省机电设备招标中心有限公司	茂名市嘉燕房地产开发有限公司	茂名市站前五路 111 号 27 楼 1、2、3 号	170.00	2022/8/1-2025/7/31	9,751.43	
11	广东省机电设备招标中心有限公司	赵和宜、刘建栋（转租人）	河源市新市区永福路南面黄沙大道西边铭城商务大厦 17 楼 02 单元	223.97	2019/6/23-2020/8/23	6,000.00	
					2020/8/24-2023/8/23	6,600.00	
12	中山分公司	刘建伟、叶金彩	中山市东区中山四路 63 号华凯商务大厦 213 卡	141.68	2018/3/1-2023/2/28	7,084.00	
13		叶日盛	中山市东区中山四路 63 号华凯商务大厦 215 卡	154.65	2018/3/1-2023/2/28	7,732.50	
14		赵石林	中山市东区中山四路 63 号华凯商务大厦 216 卡	154.50	2018/3/1-2023/2/28	7,725.00	
15	东莞分公司	广东融通融资租赁有限公司	东莞市东城街道东宝路 124 号 1 栋 218 室	345.00	2020/9/1-2023/1/31	24,443.35	
			东莞市东城街道东宝路 124 号 1 栋 218 室(续租)	345.00	2023/2/1-2024/1/31	24,443.35	
东莞市明道集成先进研究院有限公司		东莞市东城街道东宝路 124 号 1 栋 2 层 235 室	60.00	2020/9/1-2023/1/31	3,924.00		
		东莞市东城街道东宝路 124 号 1 栋 2 层 235 室（续租）	60.00	2023/2/1-2024/1/31	3,300.00		
17		肇庆分公司	方艳、杨云	肇庆市端州区新元北路 5 号城投汇金大厦 A 楼 807 单元	147.47	2022/2/1-2024/1/31	8,359.63
18		佛山分公司	智星物业管理（佛山）有限公司	广东省佛山市禅城区季华四路 115 号一座 902、903 单元的物业	366.21	2022/5/5-2023/5/4	19,042.92
	2023/5/5-2024/5/4					19,614.21	
	2024/5/5-2025/5/4					20,202.64	
	2025/5/5-2026/5/4					20,808.72	
	2026/5/5-2027/5/4					21,432.98	
19	粤东分公司	林开保	汕头市龙湖区天山路 17 号天山大厦 902 房	251.28	2019/7/2-2020/7/1	6,050.00	
					2020/7/2-2021/7/1	6,655.00	
					2021/7/2-2022/7/1	7,320.50	

序号	承租方	出租方	物业地址	面积 (m²)	租赁期限	租金 (元/月)
					2022/7/2-2023/7/1	8,052.55
					2023/7/2-2024/7/1	8,857.81
20	湛江分公司	广东广垦糖业集团有限公司	湛江市赤坎区体育北路 15 号湛江商务大厦 1109、1110、1111、1112 号	459.00	2022/10/1-2027/9/30	28,458.00
21	珠海分公司	珠海经济特区科汇企业发展有限公司	珠海市香洲区紫荆路 63 号六层 602 房	227.28	2022/8/1-2025/7/31	8,636.00
22	惠州分公司	惠州市华晨物业管理有限公司	惠州市惠城区麦地路 61 号麦科特国际大厦 14 层 1411 室	/	2022/6/20-2023/6/19	4,300.00
23	清远分公司	周志炜	清远市清城区小市凤翔大道 5 号东方巴黎一号楼 21 层 22、25、26 号	200.80	2022/7/1-2023/6/30	6,500.00
24	江门分公司	江门市龙骏置业有限公司	江门市蓬江区迎宾大道中 131 号第 16 层 1601	206.05	2020/10/1-2022/9/30	10,302.50 (2021 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 16 日免租金)
					2022/10/1-2023/9/30	10,611.58
					2023/10/1-2024/9/30	10,929.93
					2024/10/1-2025/9/30	11,257.83
25	南宁分公司	彭丽娜、丁士能	南宁市良庆区凯旋路 9 号海尔·青啤东盟联合广场 3 号楼 502 号	145.86	2021/5/5-2024/5/4	5,462.46

截至评估报告出具日，上述租赁均在正常履行中，未发现异常情况。

根据被评估单位的承诺，除上述事项外，确定纳入评估范围的资产不存在其他担保、租赁及其他或有负债（或有资产）事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）于评估基准日对广东省机电设备招标中心有限公司进行了审计，并出具“华兴审字[2023]23001440017 号”《审计报告》，审计意见如下：

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后认为“招标中心的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招标中心 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日财务状况以及 2021 年度、2022 年度的经营成果和现金流量。”

本次评估采用的资产和负债的账面价值数据来源于《审计报告》（华兴审字[2023]23001440017 号）审定后的数据。经审计调整后的财务报表为本次评估项目的前提和基础，当审计报告结论发生改变时，委托人不能直接使用本报告结论，应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。提醒报告使用者注意。

（五）重大期后事项和经济行为的影响

根据被评估单位的承诺，确定在评估基准日后，评估报告出具之前，无其他重大期后事项需披露。

（六）其他需要披露的重要事项

- 1、本次评估未考虑流动性对评估结果的影响。
- 2、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
- 3、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策及经济条件发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4、账外无形资产

截至评估基准日广东省机电设备招标中心有限公司存在账外无形资产，包括有发明专利、实用新型专利、商标、软件著作权等无形资产，已纳入评估范围，账外无形资产具体情况详见评估报告正文“三、评估对象与评估范围”之“（三）被评估单位申报的账面未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况”。相关账外无形资产纳入本次评估范围中。

上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。谨提请本资产评估报告使用人对上述特别事项予以关注。

十一、资产评估报告日：

本评估报告正式提出日期为 2023 年 06 月 06 日，为评估结论形成的日期。

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

第三部分 正文

国义招标股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的广东省机电设备招标中心有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

粤卓越评[2023]资产 08 第 0179 号

广东省广新控股集团有限公司：

国义招标股份有限公司：

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司接受广东省广新控股集团有限公司、国义招标股份有限公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对国义招标股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的广东省机电设备招标中心有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人概况

委托方一：广东省广新控股集团有限公司（以下简称“广新集团”）

企业名称：广东省广新控股集团有限公司

公司类型：有限责任公司（国有控股）

统一社会信用代码：91440000725063471N

住所：广东省广州市海珠区新港东路 1000 号 1601 房

法定代表人：白涛

注册资本：人民币伍拾亿元

成立日期：2000 年 09 月 06 日

营业期限：长期

经营范围：股权管理；股权投资；研究、开发、生产、销售：新材料（合金材料及型材、功能薄膜与复合材料、电子基材板、动力电池材料），生物医药（化学药、生物药），食品（调味品、添加剂）；数字创意，融合服务；高

端装备制造；信息技术服务；电子商务运营；现代农业开发、投资、管理；国际贸易、国内贸易；国际经济技术合作；物业租赁与管理。(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)。

委托方二：国义招标股份有限公司（以下简称“国义招标”）

企业名称：国义招标股份有限公司

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

统一社会信用代码：914400001903718642

住所：广东省广州市越秀区东风东路 726 号 16-18 楼

法定代表人：王卫

注册资本：人民币壹亿伍仟叁佰捌拾贰万元整

成立日期：1995 年 12 月 30 日

营业期限：长期

经营范围：经营机电产品国际招标业务、工程招标代理业务、政府采购业务及各种货物和服务类招标代理业务；许可类医疗器械经营；货物进出口、技术进出口；大数据采集、分析、存储、开发、处理、服务和销售；网络、大数据信息科技领域内的技术开发、咨询、服务和转让；建设、开发、运营、搭建数据服务平台；信息电子技术服务；工程咨询；造价咨询；招投标业务咨询；商品信息咨询服务；档案管理技术服务；会议服务；增值电信业务。(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)。

(二) 被评估单位概况

1、登记注册情况

企业名称：广东省机电设备招标中心有限公司（以下简称“招标中心”或“被评估单位”）

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：914400001903844382

住所：广东省广州市越秀区东风中路 515 号东照大厦 5 楼 501 房

法定代表人：钟青林

注册资本：人民币伍仟万元整

成立日期：1997 年 07 月 04 日

经营范围：承担各类土木工程、建筑工程、线路管道、设备安装工程及装

修工程项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料、服务采购招标代理；货物类、服务类、机电产品国际招标代理；技术改造项目招标代理，政府采购代理；工程咨询，造价咨询，全过程工程咨询；电子招标采购交易及平台增值服务；提供以上项目的技术咨询服务；货物、技术进出口；实业投资。（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）。

2、被评估单位企业概况

（1）公司简介

广东省机电设备招标中心有限公司创建于 1997 年，其前身是广东省机械设备成套局组建的事业单位。截至评估基准日，招标中心注册资金 5,000.00 万元，实收资本 5,000.00 万元。

被评估单位的主要产品及服务有：招标代理服务、造价及咨询服务。主营招标代理服务、咨询服务。其业务区域以广东地区为主，主要服务于医疗、交通、能源、电信、环保、市政工程等领域，主要的客户有广汽本田汽车有限公司、广汽丰田汽车有限公司、瀚蓝工程技术有限公司、广东省农村信用社联合社、广州广汽荻原模具冲压有限公司、广东粤电大埔发电有限公司、深圳市地铁集团有限公司等，但各主要客户各年度的交易额均在 10% 以下，客户分散度较高。

被评估单位总部设置在广州，本部设置 8 个业务部门、6 个职能部门。截至 2022 年末，公司员工总计 171 人，骨干团队较为稳定，省内外设有分公司共 14 家，概况如下：

序号	分公司简称	统一社会信用代码	成立日期	负责人	经营期限	经营场所
1	中山分公司	91442000752877796Y	2003 年 7 月 23 日	邝嘉欣	长期	中山市东区华凯商务大厦 213 号、215 号、216 号
2	东莞分公司	914419007701822694	2004 年 12 月 20 日	孙争锋	长期	广东省东莞市东城街道东宝路 124 号 235 室
3	肇庆分公司	91441200773050309R	2005 年 3 月 10 日	黎勤昌	长期	肇庆市端州区新元北路 5 号城投汇金大厦 A 楼 807 单元
4	佛山分公司	914406045645131433	2010 年 10 月 8 日	罗智斌	长期	佛山市禅城区张槎街道季华四路 115 号宏宇国金大厦 B 座 02-03 单元
5	粤东分公司	914405006824724264	2008 年 12 月 5 日	赵松芬	长期	汕头市龙湖区天山路 17 号天山大厦 902 号房

序号	分公司简称	统一社会信用代码	成立日期	负责人	经营期限	经营场所
6	湛江分公司	91440800560861036D	2010 年 7 月 30 日	莫然	长期	湛江市赤坎区体育北路 15 号湛江商务大厦 11 楼 1105、1106 号办公室
7	珠海分公司	91440400668218712B	2007 年 10 月 19 日	黎勤昌	长期	珠海市香洲紫荆路 63 号科汇大厦六楼 602 房
8	惠州分公司	914413026682325491	2007 年 11 月 8 日	孙争锋	长期	惠州市麦科特大道 61 号麦科特国际大厦 14 层 1411 室
9	清远分公司	91441802050743494Y	2012 年 5 月 11 日	徐力	长期	清远市清城区小市凤翔大道 5 号东方巴黎一号楼 21 层 22、25、26 号
10	深圳分公司	914403000551452159	2012 年 9 月 26 日	江虎	长期	深圳市福田区福田街道福民社区滨河大道 5003 号爱地大厦东座 1101
11	江门分公司	91440705050690433X	2012 年 6 月 7 日	罗智斌	长期	江门市蓬江区迎宾大道中 131 号第 16 层 1601 号
12	茂名分公司	91440902MA4UUW WL8K	2016 年 9 月 23 日	黄连壮	长期	茂名市站前五路 111 号 2702、2703 房
13	河源分公司	91441602MA53H1D T4W	2019 年 7 月 16 日	黎勤昌	长期	河源市源城区永福路南面黄沙大道西边铭成商务大厦 A 栋 1702 单元
14	南宁分公司	91450103348513114W	2015 年 7 月 16 日	陈芳	长期	南宁市良庆区凯旋路 9 号海尔青啤东盟联合广场 3 号楼 502 号

截至评估基准日，招标中心持有机电产品国际招标电子交易证书（有效期至 2028 年 03 月 31 日），已取得“全军装备采购招标代理机构名录单位”资格（2021 年 4 月 19 日取得，有效期三年），曾获全国“2021 招标代理行业综合实力百强”、“2021 广东省招标代理机构 10 强前三强”等荣誉。

（2）企业历史沿革

①1997 年，招标中心成立

广东省机电设备招标中心有限公司原名“广东省机电设备招标中心”。

1997 年 4 月 30 日，广东省机构编制委员会办公室出具《关于成立省机电设备招标中心的批复》（粤机编〔1997〕75 号），同意广东省机械设 备成套局成立广东省机电设备招标中心，单位性质为“国有独资自收自支事 业单位”，注册资金为 118.00 万元。根据企业提供的资料，该笔资金于 2000

年 9 月 7 日到账。

②2000 年，增加注册资本至 500.00 万元

2000 年 9 月，广东省机械设备成套局发文《关于增加广东省机电设备招标中心注册资本》（粤成办字〔2000〕50 号）通知，招标中心注册资本由原来的 118.00 万元增至 500.00 万元。根据企业提供的资料及广州沛丰会计师事务所出具的“穗沛丰验字〔2000〕6134 号”《验资报告》，该笔资金于 2000 年 9 月 30 日到账。

③2005 年，增加注册资本至 1,200.00 万元

2004 年 6 月，广东省机械设备成套局出具《关于同意广东省考机电设备招标中心增加注册资本金的复函》（粤成办字〔2004〕9 号），同意招标中心注册资本由 500.00 万元增至 1,200.00 万元，并于 2004 年 7 月 16 日之前缴足新增注册资本。上述出资事项业经广州市大同会计师事务所有限公司审验并出具“大同验字〔2004〕125 号”《验资报告》验证，本次增资后出资情况及比例如下：

序号	出资人	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1	广东省机械设备成套局	12,000,000.00	100.00	12,000,000.00	100.00
合计		12,000,000.00	100.00	12,000,000.00	100.00

④2010 年出资人变更

2010 年 9 月，广东省财政厅出具《关于同意省机械设备成套局属下省机电设备招标中心变更出资人的批复》（粤财资〔2010〕58 号），同意广东省机械设备成套局将其所持有的招标中心 1,200.00 万元投资无偿划转到下属全资国有企业广州经济技术开发区设备工程成套公司及广东省新岭南设备成套公司，两公司投资额各占 50%，划转基准日为 2010 年 6 月 30 日。

广州市大同会计师事务所有限公司对上述事项进行了审验并出具“大同验字〔2010〕144 号”《验资报告》，本次划转后出资情况及比例如下：

序号	出资人	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1	广州经济技术开发区设备工程成套公司	6,000,000.00	50.00	6,000,000.00	50.00
2	广东省新岭南设备成套公司	6,000,000.00	50.00	6,000,000.00	50.00
合计		12,000,000.00	100.00	12,000,000.00	100.00

⑤2013 年出资人变更

2013 年 6 月，广东省人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于同

意由广东恒健投资控股有限公司作为广东省机电设备招标中心的接收主体的批复》（粤国资函〔2013〕571 号文件），同意广东恒健投资控股有限公司接收广东省机电设备招标中心并行使股东权利，并办理了工商变更。变更后出资情况及比例如下：

序号	出资人	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1	广东恒健投资控股有限公司	12,000,000.00	100.00	12,000,000.00	100.00
	合计	12,000,000.00	100.00	12,000,000.00	100.00

⑥2014 年企业改制

2014 年 8 月，广东恒健投资控股有限公司出具《关于同意广东省机电设备招标中心工商登记变更的批复》，同意广东省机电设备招标中心由全民所有制改制为一人有限责任公司（法人独资），改制后公司名称为“机电设备招标中心有限公司”，注册资本 1,200.00 万元，股东为广东恒健投资控股有限公司，持股比例 100%。改制后，出资情况及比例如下：

序号	股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1	广东恒健投资控股有限公司	12,000,000.00	100.00	12,000,000.00	100.00
	合计	12,000,000.00	100.00	12,000,000.00	100.00

⑦2016 年 12 月-2017 年 8 月，增加注册资本至 5000 万元

2016 年 12 月，广东恒健投资控股有限公司出具《股东决定》，同意机电设备招标中心有限公司注册资本由 1,200.00 万元变更为 3,200.00 万元，新增注册资本由广东恒健投资控股有限公司于 2018 年 12 月 31 日前缴足。

2017 年 8 月，广东恒健投资控股有限公司出具《股东决定》，同意机电设备招标中心有限公司注册资本由 3,200.00 万元变更为 5,000.00 万元，新增注册资本由广东恒健投资控股有限公司于 2018 年 12 月 31 日前缴足。

⑧2022 年股权划转

2022 年 12 月 5 日，广东恒健投资控股有限公司与广东省广新控股集团有限公司签署《广东省机电设备招标中心有限公司 100%股权无偿划转协议》，约定广东恒健投资控股有限公司将其所持有的广东省机电设备招标中心有限公司 100%股权无偿划转至广东省广新控股集团有限公司，划转基准日为 2021 年 12 月 31 日。经本次划转后，出资情况及比例如下：

（转下页）

序号	股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1	广东省广新控股集团有限公司	50,000,000.00	100.00	50,000,000.00	100.00
合计		50,000,000.00	100.00	50,000,000.00	100.00

截至评估基准日，上述股东出资情况及比例未发生变动。

3、资产、负债及经营情况

(1) 被评估单位 2021 年至评估基准日资产负债表状况如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产	151,102,901.31	209,515,593.93
非流动资产	19,534,724.57	29,532,518.10
资产总计	170,637,625.88	239,048,112.03
流动负债	128,573,507.02	167,255,354.83
非流动负债	2,146,760.01	10,918,029.02
负债总计	130,720,267.03	178,173,383.85
净资产	39,917,358.85	60,874,728.18

(2) 损益状况如下：

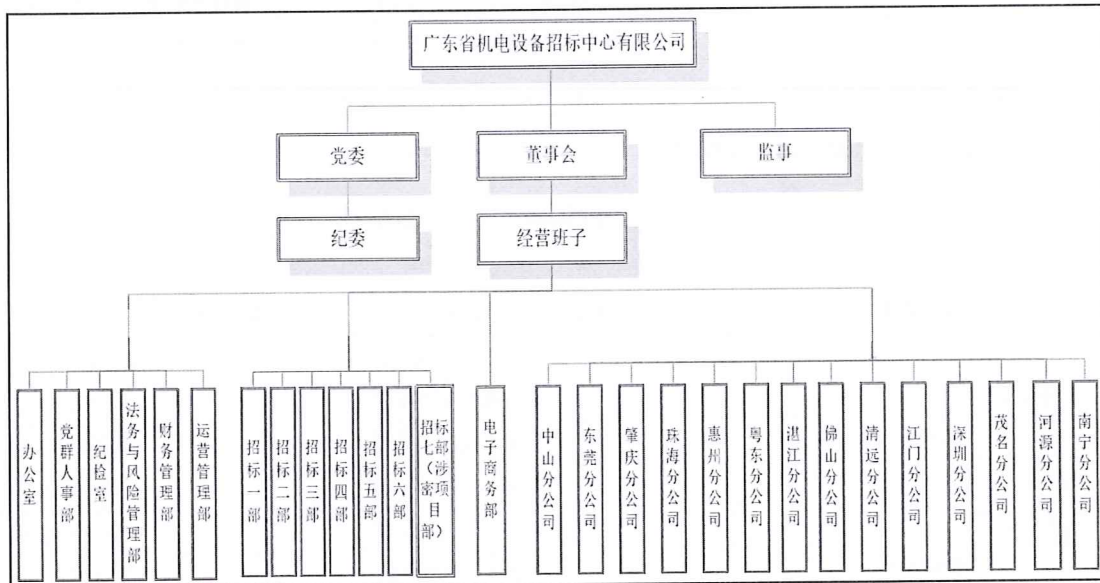
金额单位：人民币元

项目名称	2021 年度	2022 年度
一、营业收入	115,389,137.47	120,882,068.73
减：营业成本	57,947,881.33	60,168,379.02
税金及附加	885,727.82	742,641.21
销售费用	3,826,153.81	3,977,713.09
管理费用	31,477,730.28	31,855,304.03
研发费用	5,789,753.39	5,421,836.25
财务费用	-990,530.04	-1,828,179.65
加：其他收益	199,185.31	536,668.58
投资收益	-73,859.22	68,584.80
信用减值损失	1,702,779.15	3,618,645.06
资产减值损失	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	20,200.77
二、营业利润	18,280,526.12	24,788,473.99
加：营业外收入	27.86	2,331,675.06
减：营业外支出	61,394.98	11,542.11
三、利润总额	18,219,159.00	27,108,606.94
减：所得税费用	3,909,677.23	6,151,237.61
四、净利润	14,309,481.77	20,957,369.33

（备注：上述财务数据由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“华兴审字[2023]23001440017 号”《审

计报告》（无保留意见）。）

4、组织机构图



5、企业参股子公司概况

截至评估基准日，招标中心对外投资的非控股子公司仅 1 家，为广东恒德晟建设咨询有限公司，概况如下：

(1) 登记注册情况

企业名称：广东恒德晟建设咨询有限公司（以下或简称“恒德晟”）

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：914400007657143631

住所：广州市越秀区华乐路青菜东街 35 号日升大厦 408

法定代表人：赵紫平

注册资本：人民币伍佰万元整

实缴资本：人民币伍佰万元整

成立日期：2004 年 08 月 04 日

营业期限：2004 年 08 月 04 日至无固定期限

经营范围：工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；社会稳定风险评估；企业管理咨询；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

(2) 股权概况

评估基准日 2022 年 12 月 31 日，恒德晟股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	所占比例（%）
胡林	2,100,000.00	42.00
广东省机电设备招标中心有限公司	2,000,000.00	40.00
万欢进	350,000.00	7.00
赵紫平	350,000.00	7.00
彭向荣	200,000.00	4.00
合计	5,000,000.00	100.00

（3）资产、负债及经营情况

恒德晟 2021 年至评估基准日资产负债表数据如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
货币资金	714,560.18	866,175.96
应收账款	981,052.00	1,056,083.55
预付款项	67,126.00	12,040.00
其他应收款	471,133.08	443,906.75
其他流动资产	913.70	0.00
流动资产合计	2,234,784.96	2,378,206.26
固定资产	25,162.28	37,761.02
无形资产	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	70,345.89
递延所得税资产	460,798.41	403,528.33
非流动资产合计	485,960.69	511,635.24
资产总计	2,720,745.65	2,889,841.50
短期借款	200,000.00	200,000.00
应付账款	31,205.45	0.00
预收款项	2,300.60	2,300.60
应付职工薪酬	990.00	0.00
应交税费	15,531.48	42,617.77
其他应付款	82,784.63	85,527.64
流动负债合计	332,812.16	330,446.01
非流动负债合计	0.00	0.00
负债合计	332,812.16	330,446.01
所有者权益合计	2,387,933.49	2,559,395.49

损益状况如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2021 年度	2022 年度
一、营业收入	2,986,632.61	3,068,404.89
减：营业成本	151,390.12	158,441.05
税金及附加	11,049.07	12,477.37
销售费用	1,689,362.71	1,679,505.15
管理费用	1,522,281.14	1,002,979.44
财务费用	4,392.33	-80.94

项目名称	2021 年度	2022 年度
加：其他收益	4,587.35	14,828.20
信用减值损失	-7,593.10	0.00
资产减值损失	0.00	-1,028.99
二、营业利润	-394,848.51	228,882.03
加：营业外收入	0.00	0.04
减：营业外支出	0.00	150.00
三、利润总额	-394,848.51	228,732.07
减：所得税费用	-210,200.45	57,270.07
四、净利润	-184,648.06	171,462.00

（备注：2021 年财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计，并出具《审计报告》

【XYZH/2022GZAA10681】；2022 年财务数据经广东粤信会计师事务所有限公司审计，并出具《审计报告》

【粤信[2023]审字 23007 号】。

（三）主要会计制度

- 1、会计制度:执行《企业会计准则》。
- 2、会计年度:自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- 3、记账本位币:采用人民币为记账本位币。
- 4、记账基础和计价原则:以权责发生制为记账基础,以实际成本为计价原则。

5、税（费）项

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、3%等
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

（四）委托人与被评估单位的关系

广新集团为国义招标的实际控制人，同时广新集团为被评估单位的现有股东，持股比例 100%。

国义招标拟发行股份向广新集团发行股份购买其所持有的招标中心 100% 股权，本次交易完成后，国义招标将持有招标中心有限公司 100% 股权。

（五）其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅供委托人、资产评估技术服务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。

二、评估目的

根据广东省人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于广新集团将招标中心注入国义招标交易预案的批复》（粤国资函〔2023〕66 号），同意通过国义招标股份有限公司向广东省广新控股集团有限公司购买广东省机电设备招标中心有限公司 100% 股权。

根据国义招标股份有限公司《第五届董事会第二十三次会议决议》（公告编号：2023-021），会议审议通过公司拟发行股份购买广东省广新控股集团有限公司持有的广东省机电设备招标中心有限公司 100% 股权。

本次评估受广东省广新控股集团有限公司、国义招标股份有限公司的共同委托，确定广东省机电设备招标中心有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象与评估范围

（一）评估对象及评估范围

评估对象：广东省机电设备招标中心有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

评估范围：广东省机电设备招标中心有限公司于评估基准日经审计后申报评估的全部资产及负债。

广东省机电设备招标中心有限公司于评估基准日资产总额账面值人民币为 23,904.81 万元，负债总额账面值人民币为 17,817.34 万元，所有者权益账面值人民币为 6,087.47 万元，申报评估数据经华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

具体评估范围以经审计后被评估单位申报评估的《资产评估申报明细表》为准，凡列入申报表内并经广东省机电设备招标中心有限公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

广东省机电设备招标中心有限公司各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

（转下页）

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

	项目名称	账面价值		项目名称	账面价值
一	流动资产合计	209,515,593.93	四	流动负债合计	167,255,354.83
1	货币资金	198,839,330.59	1	应付账款	4,410,560.88
2	应收账款	6,310,193.65	2	应付职工薪酬	6,307,680.38
3	预付账款	615,328.70	3	应交税费	6,457,267.32
4	其他应收款	3,750,740.99	4	合同负债	2,235,379.80
二	非流动资产合计	29,532,518.10	5	其他应付款	139,406,258.71
	其他权益工具投资	1,000,000.00	6	一年内到期的非流动负债	8,304,084.95
1	长期股权投资	1,278,055.61	7	其他流动负债	134,122.79
2	固定资产	2,921,367.83	五	非流动负债合计	10,918,029.02
3	无形资产	1,663,045.16	1	租赁负债	10,918,029.02
4	使用权资产	19,789,716.92	六	负债总计	178,173,383.85
5	长期待摊费用	2,038,143.08	七	所有者权益合计	60,874,728.18
6	递延所得税资产	685,019.70			
7	其他非流动资产	157,169.80			
三	资产总计	239,048,112.03			

以上数据业经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“华兴审字[2023]23001440017 号”《审计报告》。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）重要资产状况

1、其他权益工具投资

纳入本次评估范围内的其他权益工具投资共 1 项，为招标中心于 2015 年出资 1,000,000.00 元认缴的中招联合信息股份有限公司股份，情况如下：

序号	被投资单位名称	金融资产名称	投资日期	持股数量或持股比例	基准日市价	成本（元）	账面价值（元）
1	中招联合信息股份有限公司	/	2015 年 11 月	0.75758%	/	1,000,000.00	1,000,000.00
合计						1,000,000.00	1,000,000.00

2、长期股权投资

纳入评估范围内的长期股权投资共 1 家，持股比例 40%，采用权益法核算，情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例（%）	投资成本	账面价值	备注
1	广东恒德晟建设咨询有限公司	2015/5/11	长期	40	590,000.00	1,278,055.61	
合计					590,000.00	1,278,055.61	

被投资单位概况详见上文“企业参股子公司概况”。

3、固定资产

纳入本次评估范围内的固定资产为车辆、电子设备，账面原值合计 12,249,835.94 元，账面净值合计 2,921,367.83 元，其中：

车辆共 16 辆，账面原值合计 2,899,268.75 元，账面净值合计 1,360,301.77 元，购置于 2012 年 7 月至 2022 年 9 月期间。截至评估基准日所有车辆使用情况正常，部分购置时间较早的车辆维护保养状况一般，可满足日常运营需要。

电子设备共 408 项，账面原值合计 9,350,567.19 元，账面净值合计 1,561,066.06 元，购置于 2001 年 01 月至 2022 年 12 月期间，主要包括电脑、复印机、监控系统、空调、投影仪、办公家具等。部分设备因购置时间较早，设备状况一般，部分购置日期较近的设备状况良好，可满足日常运营需要。

4、无形资产——其他

纳入评估范围内的无形资产——其他共 12 项，为招标中心外购的软件及委外开发软件，详细情况如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	中山采购网	2011 年	210,260.00	0.00
2	协同办公系统	2018 年 1 月	1,258,611.39	-0.21
3	正版软件费用	2019 年 5 月	347,787.60	92,743.36
4	投标保证金管理平台建设项目	2022 年 3 月	405,660.38	337,238.35
5	电子招标投标交易平台等保三级改造项目	2018 年 11 月	658,075.47	109,679.47
6	2019 年电子招标投标交易平台功能完善开发	2020 年 1 月	658,862.25	263,544.84
7	电子招标投标交易平台应用功能开发完善采购项目（上海同在）	2018 年 12 月	451,494.33	82,773.79
8	适配省公共资源体系第三方电子交易平台配套建设项目	2017 年 6 月	1,155,660.36	0.00
9	电子招标投标交易平台 2020 年度功能开发完善项目	2021 年 11 月	388,830.18	298,103.14
10	“电子招标采购交易平台”软件开发费	2017 年 8 月	1,764,150.90	0.00
11	恒德易电子交易平台小程序	2021 年 4 月	337,735.84	219,528.30
12	恒德易电子采购平台微信竞价小程序项目	2022 年 3 月	311,320.75	259,433.96
合 计			7,948,449.45	1,663,045.16

5、使用权资产

纳入评估范围内的使用权资产共 25 项，为招标中心本部及各地分公司租赁办公营业场所形成的使用权资产，形成于 2018 年至 2022 年，合同年期为 1-5

年不等，账面价值合计 19,789,716.92 元。

6、长期待摊费用

纳入评估范围内的长期待摊费用共 18 项，为招标中心本部及各地分公司租赁办公营业场投入的装修、改造费用，形成于 2018 年至 2022 年，合计账面价值 2,038,143.08 元。

7、递延所得税资产

纳入评估范围内的递延所得税资产共 3 项，为招标中心计提应收账款、其他应收款坏账准备形成的递延所得税资产，以及使用权资产引起的待抵扣所得税，详细情况如下：

序号	内容或名称	发生日期	账面价值（元）
1	应收账款坏账准备形成的递延所得税资产	2022/12/31	288,856.77
2	其他应收款坏账准备形成的递延所得税资产	2022/12/31	355,787.26
3	使用权资产引起的待抵扣所得税	2022/12/31	40,375.67
合计			685,019.70

（三）被评估单位申报的账面未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

经调查，在评估基准日，经审计清查后的资产负债表外，招标中心存在发明专利、商标、软件著作权等无形资产，具体如下：

纳入本次评估范围的账外无形资产共 23 项，其中发明专利 1 项、商标 6 项、软件著作权 17 项、域名 1 项。具体内容详见下表：

1、专利明细表

序号	权属人	专利名称	种类	专利号	专利申请日	权利期限
1	广东省机电设备招标中心有限公司	一种面向云边端协同计算的启发式任务调度方法和系统查看其他 1 条相关数据	发明专利	ZL 2021 1 0873737.4	2021/7/30	20 年

2、商标明细表

序号	权利人	商标	商标名称	注册号
1	广东省机电设备招标中心有限公司		DMEETC	49558933

序号	权利人	商标	商标名称	注册号
2	广东省机电设备招标中心有限公司		MEETC	49547896
3	广东省机电设备招标中心有限公司		恒德易电子交易平台 HENGDEYI ELECTRONIC TRADING PLATFORM	28739231
4	广东省机电设备招标中心有限公司		恒德易电子交易平台	28729324
5	广东省机电设备招标中心有限公司		恒德易电子交易平台 HENGDEYI ELECTRONIC TRADING PLATFORM	28732237
6	广东省机电设备招标中心有限公司		恒德易电子交易平台 HENGDEYI ELECTRONIC TRADING PLATFORM	28739171

3、软件著作权明细表

序号	名称	专利权人	登记号	取得方式	权利范围	公开 (公告)/ 授权日期	状态
1	开标大厅软件 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2017SR555886	原始取得	全部权利	2017/9/29	已经授权
2	投标文件编制软件 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2017SR591484	原始取得	全部权利	2017/10/27	已经授权
3	招标文件编制软件 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2017SR591480	原始取得	全部权利	2017/10/27	已经授权
4	电子招标投标交易平台软件 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2017SR711622	原始取得	全部权利	2017/12/21	已经授权
5	评标专家自动抽取系统 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2017SR711618	原始取得	全部权利	2017/12/21	已经授权
6	投标保证金处理系统 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2017SR711615	原始取得	全部权利	2017/12/21	已经授权
7	线下辅助评标系统 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2017SR714861	原始取得	全部权利	2017/12/21	已经授权

序号	名称	专利权人	登记号	取得方式	权利范围	公开 (公告)/ 授权日期	状态
8	招投标在线交易综合管理平台 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2023SR0132401	原始取得	全部权利	2023/1/20	已经授权
9	多方综合评估招标方法系统 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2023SR0132404	原始取得	全部权利	2023/1/20	已经授权
10	恒德易电子采购平台微信竞价小程序 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2021SR1082990	原始取得	全部权利	2021/7/22	已经授权
11	恒德易电子交易平台小程序 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2021SR1081258	原始取得	全部权利	2021/7/22	已经授权
12	恒德易电子采购平台 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2021SR1386767	原始取得	全部权利	2021/9/16	已经授权
13	恒德易投标保证金管理平台 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2021SR1379841	原始取得	全部权利	2021/9/15	已经授权
14	恒德易电子交易平台业务对接系统 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2021SR1561567	原始取得	全部权利	2021/10/26	已经授权
15	恒德易电子保函系统 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2021SR1561878	原始取得	全部权利	2021/10/26	已经授权
16	恒德易电子开票系统 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2021SR1850674	原始取得	全部权利	2021/11/23	已经授权
17	恒德易社会化公共服务平台对接系统 V1.0	广东省机电设备招标中心有限公司	2021SR1861901	原始取得	全部权利	2021/11/24	已经授权

4、域名明细表

序号	权属人	审核日期	网站名称	网站首页	域名	网站备案/许可证号
1	广东省机电设备招标中心有限公司	2022/6/27	广东省机电设备招标中心有限公司电子招标投标交易平台 V1.0	www.gdebidding.com	gdebidding.com	粤 ICP 备 14097490 号-1

上述账外无形资产均为企业自用在用，未授权他人使用。均未在财务账内体现，历史的相关费用均已费用化。

根据无形资产的类型及实际使用情况，除域名外，账外无形资产分为技术类及商标类：

(转下页)

序号	类别	数量	形成期间	证载有效期	平均有效期
1	账外无形资产-技术类 (专利、软著)	18	2017 年 9 月至 2023 年 1 月	10-20 年，到期后不可续	约 9 年
2	账外无形资产-商标类	6	2018 年 12 月至 2021 年 9 月	10 年，到期后可续展	永续

除上述无形资产外，被评估单位未单独申报其他账面未记录的无形资产。

(四) 被评估单位申报的其他表外资产的类型、数量

本次评估被评估单位未单独申报其他资产负债表外资产。

(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

本项目所有评估工作均由本评估机构完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为本次评估价值类型。

(二) 价值类型定义

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。

(三) 选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映委估对象的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一) 评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

(二) 评估基准日的确定

- 1、本次评估基准日由委托人根据有利于经济行为目的实现的原则确定。
- 2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、国义招标股份有限公司《第五届董事会第二十三次会议决议》（公告编号：2023-021）；

2、广东省人民政府国有资产监督管理委员会《关于广新集团将招标中心

注入国义招标交易预案的批复》（粤国资函〔2023〕66 号）。

（二）法律法规

- 1、《中华人民共和国会计法》（主席令第 12 届第 81 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（主席令 13 届第 45 号）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 11 届第 5 号）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日中华人民共和国国务院令 91 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布、根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订、根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
- 9、《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）；
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委令、财政部令第 32 号）；
- 11、《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）；
- 12、《北京证券交易所上市公司重大资产重组业务指引》（北证公告〔2023〕21 号）；
- 13、《北京证券交易所上市公司重大资产重组审核规则》（北证公告〔2023〕12 号）；
- 14、《广东省省属企业国有资产评估管理实施办法》（粤国资产权〔2005〕265 号）；
- 15、其他相关法律、法规和规范性文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

- 2、《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 4、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
- 5、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 6、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 12、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 13、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）
- 15、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44 号）；
- 16、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；
- 17、《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50 号）；
- 18、《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号）。

（四）资产权属依据

- 1、固定资产购置发票、合同协议、机动车行驶证；
- 2、企业经营相关业务合同、协议、发票；
- 3、发明专利证书、商标注册证、著作权（版权）登记证书；
- 4、其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、委托人或被评估单位提供的各期审计报告、财务会计报表、预测性财务信息、资产申报明细表和有关资产购建资料；
- 2、委托人或被评估单位及其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 3、《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）；

- 4、相关上市公司公开信息资料；
- 5、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布与评估基准日接近的贷款市场报价利率；
- 6、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 7、评估人员收集的市场资料；
- 8、评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
- 9、其他参考资料。

(六) 其他参考依据

- 1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 2、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18 号）；
- 3、《审计报告》（华兴审字[2023]23001440017 号）；
- 4、委托人及被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 5、委托人及被评估单位承诺函；
- 6、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估基本方法

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、市场法

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：

- (1) 需要有一个充分发育活跃的资产市场；
- (2) 参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

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。

采用收益法的前提条件：

- (1) 被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- (2) 资产所有者所承担的风险可以预测且可以用货币衡量。
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：

- (1) 被评估单位的各项资产处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态；
- (2) 被评估单位的各项资产必须是可再生、可复制的资产。可以通过市场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；
- (3) 被评估单位的各项资产应当具备可利用的历史资料，同时，现时资产与历史资产具有相同性或可比性。

(二) 评估方法的选取与理由

1、市场法的适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

通过对近期企业产权交易市场情况分析，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交易案例较少，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，在公开股票市场的上市或挂牌公司虽然数量较多，但是该等上市公司与被评估单位在规模、经营状况和盈利水平均存在一定差距，且近期股价波动较大，难以剔除股票市场短期投机波动影响。因此，本次评估不宜采用市场法对评估对象进行评估。

2、收益法的适用性分析

由于被评估企业具有稳定的业务收益来源和管理团队，根据被评估单位已

提供企业未来收益资料，可以结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、经营管理模式、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测；也可以依据被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素，恰当确定收益期；并且，可以综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和被评估单位所在行业、及其特定风险等相关因素将预期收益所对应的风险具体度量，满足收益法的使用前提，故可以采用收益法评估。

3、资产基础法的适用性分析

由于被评估单位各项资产和负债的购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了资产构建成本的基础，故可以采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次采用收益法、资产基础法进行评估。

（三）评估方法介绍

1、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，根据各项资产的具体情况选用适当的评估方法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。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益（净资产）的价值。基本公式如下：

净资产评估值 = 资产评估值之和 - 负债评估值之和

（1）流动资产具体评估方法

1) 货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金，经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为其评估价值。

2) 应收类款项

对应收账款、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，对纳入本次合并范围内的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

评估人员在对预付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，以核实后账面值作为评估值。

(2) 非流动资产具体评估方法

1) 其他权益工具投资

评估人员首先对其他权益工具投资形成时间、投资成本、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、相关批复和原始凭证等资料，以确定其他权益工具投资的真实性和完整性。

招标中心对纳入本次评估范围内的其他权益工具投资持股比例仅为 0.75758%，由于无法获取被投资单位在评估基准日的详细资料以计算被投资单位股东权益的公允价值，故本次评估以其入账成本确定其评估值。

2) 长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、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。

本次评估采用资产基础法和收益法评估被投资单位股东全部权益在评估基准日的市场价值，结合被评估单位的持股比例，确定其评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

3) 固定资产

机器设备类资产包括电子设备和车辆。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和可收集资料情况，采用重置成本法或市场法进行评估。

重置成本法计算公式为：

评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

A、重置成本的确定

I. 不需要安装的设备

重置价值 = 设备购置价

II. 需要安装的设备

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装费

(I) 设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行二手设备的市场调研和收集现价资料，确定设备的购置价格。

(II) 运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。

III. 运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价 = 现行不含税购价 + 车辆购置税 + 新车上户手续费

(I) 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

(II) 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B、综合成新率的确定

I. 对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定。

II. 对重要设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

III. 车辆的成新率，根据国家汽车报废标准的相关规定及实际行驶里程和现场勘察的情况综合评定。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

其中：理论成新率=min（年限法成新率，里程法成新率）

即理论成新率取年限法成新率与里程法成新率孰低者。

IV. 对于超期服役且能基本正常使用的设备，根据评估师现场勘察情况，确定成新率。

V. 对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，如电子设备类，主要根据使用时间，结合维修保养情况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

市场法：根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。如果参照物与被评估单位不完全相同，则需根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响作出调整。

对部分超过年限的电子设备采用市场法进行评估，如电脑等直接采用相似现状的电子设备二手价格作为评估值。

4) 无形资产——其他

纳入本次评估范围内的其他无形资产包含账内无形资产及账外无形资产。

经核实，《无形资产——其他》序号 1 的“中山采购网”被评估单位现已不再使用，相关的网络网站平台及使用账号亦已无法找回，本次评估值为零元。

其余账内无形资产基本为被评估单位在日常工作中所使用的业务对外平台、业务对内管理系统以及日常办公中所使用的系统软件，账外无形资产中的域名及部分软件著作权为上述系统中的组成部分，具体情况如下：

明细表 序号	无形资产名称	对应系统平台/软件名称	备注
2	协同办公系统	日常办公系统-财务 OA 系统	账内
3	正版软件费用	日常办公系统-正版 windows 2019 及 SQL 数据库 2017	账内
4	投标保证金管理平台建设项目	业务管理系统-财务中台	账内
	软件著作权-恒德易电子开票系统 V1.0 (证书号:软著登字第 8573300 号)		账外
	软件著作权-恒德易投标保证金管理平台 V1.0 (证书号:软著登字第 8102467 号)		账外
5	电子招标投标交易平台等保三级改造项目	对外业务平台-电子招标投标交易平台网页 平台网址： https://www.gdebidding.com/	账内
6	2019 年电子招标投标交易平台功能完善开发		账内
	软件著作权-恒德易电子交易平台业务对接系统 V1.0 (证书号:软著登字第 8284193 号)		账外
7	电子招标投标交易平台应用功能开发完善采购项目		账内

明细表序号	无形资产名称	对应系统平台/软件名称	备注
	软件著作权-招投标在线交易综合管理平台 V1.0 (证书号:软著登字第 10719572 号)		账外
	适配省公共资源体系第三方电子交易平台配套建设项目		账内
8	软件著作权-多方综合评估招标方法系统 V1.0 (证书号:软著登字第 10719575 号)		账外
	电子招标投标交易平台 2020 年度功能开发完善项目		账内
9	软件著作权-恒德易社会化公共服务平台对接系统 V1.0 (证书号:软著登字第 8584527 号)		账外
	“电子招标采购交易平台”软件开发费		账内
	软件著作权-投标文件编制软件 V1.0 (证书号:软著登字第 2176768 号)		账外
	软件著作权-线下辅助评标系统 V1.0 (证书号:软著登字第 2300145 号)		账外
	软件著作权-开标大厅软件 V1.0 (证书号:软著登字第 2141170 号)		账外
10	软件著作权-投标保证金处理系统 V1.0 (证书号:软著登字第 2296899 号)		账外
	软件著作权-评标专家自动抽取系统 V1.0 (证书号:软著登字第 2296902 号)		账外
	软件著作权-电子招标投标交易平台软件 V1.0 (证书号:软著登字第 2296905 号)		账外
	软件著作权-招标文件编制软件 V1.0 (证书号:软著登字第 2176764 号)		账外
	恒德易电子交易平台小程序		账内
11	软件著作权-恒德易电子保函系统 V1.0 (证书号:软著登字第 8284504 号)	对外业务平台-微信小程序 “恒德易”	账外
	软件著作权-恒德易电子交易平台小程序 V1.0 (证书号:软著登字第 7803884 号)		账外
	恒德易电子采购平台微信竞价小程序项目		账内
12	软件著作权-恒德易电子采购平台微信竞价小程序 V1.0 (证书号:软著登字第 7805616 号)	对外业务平台-微信小程序- 广垦竞价	账外
16	域名-gdebidding.com (备案号:粤 ICP 备 14097470 号)		账外

评估明细表 13-15 为账外无形资产，分别为软著、专利、商标，概况如下：

明细表序号	无形资产名称	现状情况	备注
13	软件著作权-恒德易电子采购平台 V1.0 (证书号:软著登字第 8109393 号)	目前为企业在用，为企业自主研发，为企业的对外业务平台-恒德易电子交易平台网页，平台网址： https://eps.gdebidding.com/	账外
14	发明专利-一种面向云边端协同计算的启发式任务调度方法和系统 (专利号：2021108737374)	该专利为企业近期购入的专利，尚未投入使用	账外

明细表序号	无形资产名称	现状情况	备注
15	商标-DMEETC（注册号：49558933）	为企业正在使用中的各项商标，用于企业各对外展示的平台中，作为企业的标志显示	账外
	商标-MEETC（注册号：49547896）		账外
	商标-恒德易电子交易平台 HENGDEYIELECTRONICTRA DINGPLATFORM（注册号：28739231）		账外
	商标-恒德易电子交易平台（注册号：28729324）		账外
	商标-恒德易电子交易平台 HENGDEYIELECTRONICTRA DINGPLATFORM（注册号：28732237）		账外
	商标-恒德易电子交易平台 HENGDEYIELECTRONICTRA DINGPLATFORM（注册号：28739171）		账外

对上述序号 2、3、16 项无形资产，按照成本法测算评估值。

对于除域名外的账外无形资产（含专利、软件著作权、商标），由于本次评估的专利未来将要实施的企业是确定的，且未来的收益也是可预测的，因此本次评估采用收益法-销售收入分成法测算评估值。

考虑到剩余的账外无形资产较多，其专利与软著技术具体应用于产品的生产节点、工艺流程等一系列环节，单项专利单独的获利能力难以准确估计，对未来的收益无法作出合理的预测，故评估人员决定对专利及软著统一归类为技术类无形资产，合并进行评估。

对于商标，由于本次申报评估的商标类资产仅用于招标中心内部使用，且不需要支付相关的商标使用费，因此对本次纳入评估范围内的商标归类为商标类无形资产，合并进行评估。评估模型的介绍及计算公式如下：

销售收入分成法，是指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，从应用技术的产品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类无形资产及商标类无形资产对于使用单位于评估基准日的市场价值。

a、技术类无形资产计算公式

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

其中：P：为待估技术类无形资产评估价值；

R_i：基准日后第 i 年预期销售收入；

K：为技术类无形资产分成率；

n：收益期；

i：折现期；

M_i：衰减率。

b、商标类无形资产计算公式

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

其中：P：待估商标类无形资产

R_i：基准日后第 i 年预期销售收入；

K：为商标类无形资产分成率；

n：收益期 $n=\infty$ ；

i：折现期；

5) 使用权资产

纳入本次评估范围的使用权资产是由招标中心本部及各地分公司租赁办公营业场所及员工宿舍形成的，本次评估以被评估单位经审计后申报评估的财务数据为基础，评估人员查阅了长期待摊费用形成的时间、原因、金额，相关的装修合同、原始凭证等，经核实，账务记载真实，最终以核实后的账面值确定评估值。

6) 长期待摊费用

纳入评估范围内的长期待摊费用共 18 项，为招标中心本部及各地分公司租赁办公营业场所投入的装修、改造费用，本次评估以被评估单位经审计后申报评估的财务数据为基础，评估人员查阅了长期待摊费用形成的时间、原始金额、摊销时间、相关的装修合同、原始凭证等，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在对经营收益有贡献的、且与其他类型资产没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

7) 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。

(3) 负债评估方法

1) 应付款项

应付款项包括应付账款、合同负债及其他应付款。

评估人员核对了应付款项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

2) 应付职工薪酬

评估人员获取企业计提和发放职工薪酬资料，核实相关会计记录，以经核实后账面价值作为评估值。

3) 应交税费

应交税费为增值税、个人所得税、印花税、城建税、企业所得税等。

评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

4) 其他流动负债

其他流动负债为与合同负债相对应的待转销项税。评估人员经查实，证明交易事项真实，款项入账金额准确，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额确定账面值的真实性，以经核实后账面值作为评估值。

5) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的租赁负债。评估人员核对了租赁合同，抽查有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息支付及时，以经核实后的账面值作为评估值。

6) 租赁负债

租赁负债科目反映尚未支付的租赁付款额，评估人员查阅了有关资产的租赁合同、协议等，经核实，账务记载真实，入账及时，以核实后的账面值确定评估值。

2、收益法

收益法包括股利折现法和现金流量折现法。本次评估具体采用现金流量折现法，适用间接法，对应的现金流量为企业自由现金流量（企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用（扣除税务影响后） - 追加资本性支出 - 追加营运资金）。

（1）现金流量

现金流量折现法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E——被评估单位的股东全部权益（净资产）价值；

D——被评估单位的付息债务价值；

B——被评估单位的企业价值。

其中：

$$B = P + \sum C_i$$

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

式中：P——被评估单位的经营性资产价值；

R_i ——被评估单位未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r ——折现率；

n ——被评估单位的未来持续经营期，本次评估未来经营期为无限期。

$\sum C_i$ ——被评估单位基准日存在的非经营性、溢余性资产价值和长期股权投资价值。

其中：

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：C₁——被评估单位基准日存在的现金类资产价值；

C₂——被评估单位基准日存在的其他非经营性资产和溢余性资产价值；

C₃——长期股权投资价。

(2) 折现率

本次评估折现率采用资本加权平均报酬率，按照资本加权平均成本模型(WACC)进行计算，公式为：

$$WACC = R_e \times E / (D + E) + R_d \times D / (D + E) \times (1 - t)$$

式中：D——债务的市场价值；

E——股权市值；

R_e——权益资本成本；

R_d——债务资本成本；

t ——企业所得税率。

其中：

权益资本成本报酬率 R_e，按照资本资产定价模型(CAPM)确定

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e ——权益资本报酬率；

R_f ——无风险报酬率；

ERP ——市场风险超额回报率；

β ——被评估单位权益资本的预期市场风险系数；

R_s ——被评估单位特性风险调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

我司接受委托，对广东省机电设备招标中心有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。主要评估工作过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

通过向委托人了解评估目的，明确委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二) 订立资产评估技术服务合同

根据了解的评估业务基本情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立《资产评估委托合同》。

(三) 编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经委托人及产权持有人相关人员审核批准。

(四) 现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括抽查验证申报评估的相关资产的相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产状况等。

(五) 收集整理评估资料

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(六) 评定估算形成评估结论

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(七) 编制出具评估报告

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按《资产评估委托合同》的要求向委托人提交正式资产评估报告。

(八) 整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

(一) 基本假设

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

下进行的。

2、企业持续经营假设：企业持续经营假设是假定被评估企业经营业务合法，并不会出现不可预见因素导致其无法持续经营，被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

3、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。

(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的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、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

6、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。

7、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、假设被评估单位所处行业在基准日后保持当前可知的发展方向和态势不变，没有考虑将来未知新科技、新商业理念等出现对行业趋势产生的影响。

5、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。

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和担当其职务，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。

8、假设招标中心目前持有的商标、域名在到期后可以顺利续展或续期。

9、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。

10、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、假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

2、假设标的企业未来企业经营规划，包括但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。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效，评估人员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

除本报告所载明的特别事项说明外，在持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，根据评估工作得出评估结论如下：

(一) 资产基础法评估结论

在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，广东省机电设备招标中心有限公司账面资产总额为 23,904.81 万元，评估值为 25,641.76 万元，评估增值 1,736.95 万元，增值率为 7.27%；负债账面总额为 17,817.34 万元，评估值为 17,817.34 万元，评估无增减值；净资产账面总额为 6,087.47 万元，评估值为 7,824.42 万元，评估增值 1,736.95 万元，增值率为 28.53%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：广东省机电设备招标中心有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	20,951.56	20,951.56	0.00	0.00
2 非流动资产	2,953.25	4,690.20	1,736.95	58.81
3 其他权益工具投资	100.00	100.00	0.00	0.00
4 长期股权投资	127.81	141.26	13.45	10.52
5 固定资产	292.14	288.26	-3.88	-1.33
6 无形资产	166.30	1,893.68	1,727.38	1,038.71
7 使用权资产	1,978.97	1,978.97	0.00	0.00
8 长期待摊费用	203.81	203.81	0.00	0.00
9 递延所得税资产	68.50	68.50	0.00	0.00
10 其他非流动资产	15.72	15.72	0.00	0.00
11 资产总计	23,904.81	25,641.76	1,736.95	7.27

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
12 流动负债	16,725.54	16,725.54	0.00	0.00
13 非流动负债	1,091.80	1,091.80	0.00	0.00
14 负债合计	17,817.34	17,817.34	0.00	0.00
15 净资产（所有者权益）	6,087.47	7,824.42	1,736.95	28.53

评估结论详细情况详见《资产评估结果明细表》。

（二）收益法评估结论

采用收益法对广东省机电设备招标中心有限公司股东全部权益价值评估结果为 18,093.60 万元，评估值较账面净资产增值 12,006.13 万元，增值率为 197.23%，较资产基础法评估差异 10,269.18 万元，差异率 131.25%。

（三）评估结论分析

1、评估结果的差异分析

资产基础法评估结果系以评估基准日被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为评估对象的股东全部权益价值；收益法是按评估对象未来预期收益并采用适当的折现率折现所测算的评估对象的收益价值。

经对上述两种评估方法的评估程序进行复核、对两种评估结果所依据的资料数据的质量、数量进行分析，我们认为，两种评估方法所得出的评估结果差异的原因主要是：

资产基础法主要从企业购建角度反映了各项资产的市场价值，受方法限制，评估过程未能考虑被评估企业的经营状况、历史业绩、发展前景、经营资质、人员结构、客户关系等可能影响企业股东权益因素的市场价值；收益法是基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在考虑宏观和区域经济因素、被评估企业未来发展规划与其所在行业现状与发展前景的基础上，对被评估企业未来经营情况进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测，从而得到被评估企业股东权益市场价值，收益法评估结论包含了资产基础法所未能涵盖的因素的市场价值。因此，两种评估方法结论形成一定的差异。

2、评估结果的选取

对于两种评估方法的差异，我们认为：

收益法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

能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，同时收益法能反映出资产基础法中难以反映的企业各类资源协同使用所产生的价值增加或贬损。

被评估单位所在行业属于传统行业中的轻资产企业，其主要的竞争力在于企业的业务团队、长期客户积累等。由于被评估单位属于行业中较早的进入者，随着多年经营的积累，已形成了较为稳定的骨干团队，并在历史的经营中积累了丰富的项目经验，在业内享有较好的行业竞争力，积累了较为稳定的客户群。根据上述分析，考虑评估方法与评估目的、评估对象之间的适用性，我们认为，相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、真实地反映被评估企业的股东全部权益价值，因此本次评估选用收益法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，广东省机电设备招标中心有限公司于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的股东全部权益市场价值为 18,093.60 万元（大写：壹亿捌仟零玖拾叁万陆仟元整）。

（四）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、长期股权投资

长期股权投资账面价值为 1,278,055.61 元，评估价值为 1,412,600.00 元，评估增值 134,544.39 元，增值率 10.53%，主要原因为：评估单位采用权益法对长期股权投资进行核算，账面价值反映的是被评估单位的投资成本以及被投资单位历史经营过程中所积累的下来的被评估单位所享有的权益变动，本次评估对长期股权投资的股东全部权益价值采用收益法进行评估，预计被投资单位未来的盈利能力将有所提高，由此造成增值。

2、固定资产

固定资产账面净值合计 2,921,367.83 元，评估价值合计 2,882,620.00 元，评估减值 38,747.83 元，减值率为 1.33 %，其中：

（1）车辆评估增值 35,708.23 元，增值率 2.63%，增值的原因为部分车辆的经济耐用年限长于其会计折旧年限，由此造成增值。

（2）电子设备评估减值 74,456.06 元，减值率 4.77%，减值的原因为大部分电子设备为电脑、办公设备或家具等，更新换代较快，由此造成减值。

3、无形资产

无形资产账面价值合计 1,663,045.16 元，评估价值合计 18,936,800.00 元，

评估增值 17,273,754.84 元，增值率 1,038.68%，主要原因为对被评估单位申报的账面未记录的专利、软件著作权、商标等进行了评估。

十一、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的资产均属于广东省机电设备招标中心有限公司所拥有，无权属瑕疵情况。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、未决诉讼

根据被评估单位的介绍，截至本评估报告出具日，被评估单位存在未决诉讼 2 项，概况如下：

①三亚京海国际假日酒店有限公司竞价招租房产纠纷

2023 年 4 月 3 日，招标中心收到广州市越秀区人民法院的送达材料，其已受理三亚京海国际假日酒店有限公司诉招标中心的招标代理业务纠纷案，案号为（2023）粤 0104 民初 9973 号。

根据招标中心提供的资料，三亚京海国际假日酒店有限公司诉称其参与了由招标中心作为招租代理机构向社会公开竞价招租的广州市天河区天河路 188 号 3 号楼房地产项目并成为竞得人。2020 年 10 月 5 日，原告方在对竞标房地产经过装修施工后进行营业的凯伊莱酒店因未办好消防验收合格证被停止营业。2021 年 6 月 21 日，原告与招租人融通地产（广东）有限责任公司签订房地产租赁合同，约定截止到 2021 年 8 月 31 日由招租人完成消防改造。但直到截止日期招租人未能完成消防改造，原告只能退还竞标租赁财产。故原告认为“无消防验收合格证”是造成纠纷的根本原因，招标中心作为招标代理机构没有尽到严格审查义务。应当向原告退还投标保证金 46.2 万元和招标代理服务费 8.28 万元，合计 54.48 万元及利息损失。

经招标中心复核，该项目的招租文件中已写明“租赁标的物按现状进行出租，承租方已知悉物业现状及或有瑕疵”“承租方需自行办理营业执照、申办消防报建等国家要求办理的手续”，在项目正式竞价前，原告已签订了《现场踏勘确认书》，确认了解竞价房地产现状，同意按现状参与竞价招租。同时，竞价结束原告中标后，原告已与招租人签订《房地产租赁合同》，合同中亦对消防责任与招租人进行了约定。该项目招租程序正常结束，不存在退还中标人招

标代理服务费情形，且招标结束后，招标中心已将原告的竞价保证金按招标文件的约定和招租人要求转账至招租人账户。因此，原告以招标中心没有尽到严格审查义务为由，要求退还竞价保证金和招标代理服务费的诉求缺乏法律依据和事实依据。

根据招标中心提供《传票》，本案已定于 2023 年 7 月 11 日在广州市越秀区人民法院开庭，尚待法院进一步开庭审理。

根据招标中心判断，上述事项未来发生赔偿的可能性较小，华兴会计师事务所(特殊普通合伙)未对该未决诉讼计提预计负债，本次评估不考虑该项未决诉讼对评估值的影响，提请报告使用者注意。

②广东和德润矿业有限公司、广东省广前糖业发展有限公司合同纠纷

2023 年 5 月 26 日，招标中心收到广东省遂溪县人民法院的送达材料，其已受理原告广东和德润矿业有限公司诉被告广东省广前糖业发展有限公司和第三人招标中心的合同纠纷案，案号为（2023）粤 0823 民初 1962 号。

广东和德润矿业有限公司诉称其参与广东省广前糖业发展有限公司畔塘队、延岸队 558.06 亩（一宗）土地招租项目，并根据招标中心发布的竞价结果公告显示为第二中选人。2021 年 12 月 27 日，第一中选人广东达霖建设工程有限公司向招标中心回函放弃中标资格。原告认为按照项目公告规定，在第一中选人放弃中选后应确定原告为该项目中选人，原被告之间的土地租赁合同已成立。故原告向法院提起诉讼，请求确认原告与被告土地租赁合同成立、有效，被告立即履行该合同将土地交由原告使用，并由被告承担本案诉讼费。

根据招标中心提供《传票》，本案已定于 2023 年 6 月 12 日在广东省遂溪县人民法院开庭，尚待法院进一步开庭审理。

根据目前送达的起诉材料，招标中心作为本案第三人涉诉，原告未诉请要求其承担法律责任，未来发生赔偿的可能性较小，因此本次评估不考虑该项未决诉讼对评估值的影响，提请报告使用者注意。

2、防城港分公司、贵港分公司事宜

据被评估单位介绍，在评估基准日，根据公开信息，被评估单位名下存在名称为“广东省机电设备招标中心防城港分公司”、“广东省机电设备招标中心有限公司贵港分公司”的两家分支机构。

上述两家分公司并非招标中心自主设立，系第三方未经招标中心同意而使

用招标中心名义设立的机构，属于第三方通过冒充签名、冒刻公章等非法行为设立，招标中心无法控制上述分支机构。目前招标中心已向当地公安机关报案。广东省机电设备招标中心有限公司贵港分公司已被吊销但未注销，广东省机电设备招标中心有限公司防城港分公司仍存续。

截至本报告出具日，招标中心已在申请办理上述两家分公司的行政撤销手续，国家企业信用信息公示系统显示贵港分公司和防城港分公司涉嫌冒名登记，正在接受调查和公示，其中，贵港分公司目前已完成公示程序，市场监督管理局正在履行行政撤销手续，防城港分公司尚在公示期，在公示期间若无异议，待公示期满后，市场监督管理局可直接进行行政撤销。本次评估不考虑该项未决事项对评估值的影响，提请报告使用者注意。

根据被评估单位承诺，除上述事项外，纳入评估范围的资产不涉及其他法律、经济等未决事项。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

1、长期租赁物业

序号	承租方	出租方	物业地址	面积（㎡）	租赁期限	租金（元/月）
1	广东省机电设备招标中心有限公司	广州景晖物业管理有限公司	广州市越秀区东风中路515号东照大厦第3层第01房（之自编号301-303单元）	1,967.35	2023/1/1-2023/12/31	161,322.70
					2024/1/1-2024/12/31	161,322.70
					2025/1/1-2025/3/31	169,388.84
2			广州市越秀区东风中路515号东照大厦第4层第01房（之自编号401-403单元）	1,708.46	2022/5/1-2023/4/30	140,093.72
					2023/5/1-2024/4/30	140,093.72
					2024/5/1-2025/3/31	147,098.41
3			广州市越秀区东风中路515号东照大厦第4层第01房（之自编号404单元）	380.80	2022/3/20-2023/3/19	31,225.60
					2023/3/20-2024/3/19	31,225.60
					2024/3/20-2025/3/31	32,786.88
4			广州市越秀区东风中路515号东照大厦第4层第01房（之自编号405单元）	360.82	2022/3/20-2023/3/19	29,587.24
					2023/3/20-2024/3/19	29,587.24
					2024/3/20-2025/3/31	31,066.60
5			广州市越秀区东风中路515号东照大厦第5层第01房（之自编号501-502单元）	2,476.57	2022/3/20-2023/3/19	203,078.74
					2023/3/20-2024/3/19	203,078.74
					2024/3/20-2025/3/31	213,232.68

序号	承租方	出租方	物业地址	面积 (m²)	租赁期限	租金 (元/月)
6	广东省机电设备招标中心有限公司	卢比铁克科技(北京)有限公司	北京市海淀区西直门北大街 32 号院 B 座 1701 室(工商房产备案 1701B 室)	286.82	2022/9/10-2024/9/9	39,258.00
7	广东省机电设备招标中心有限公司	青岛市招标中心	青岛市南区山东路 29 号银河大厦 1206 户	235.51	2022/9/10-2023/9/9	9,309.00
					2023/9/10-2024/9/9	9,592.00
					2024/9/10-2025/9/9	9,875.00
8	广东省机电设备招标中心有限公司	佛山市南海盛盛五金制品有限公司	南海区里水镇胜利村河塍沙五一村村民小组“十亩头”佛山市南海毛巾有限公司新厂区成品仓库首层之三、原材料仓库之一	150 m² (配套使用原材料仓库之一 946.88 m²)	2022/6/1-2022/8/31	22,332.48
					2022/9/1-2024/8/31	24,122.31
9	广东省机电设备招标中心有限公司	深圳市华盛兴业投资有限公司	深圳市福田区滨河路爱地大厦办公楼 11 层 1101 号	264.17	2022/9/1-2023/8/31	22,454.00
10	广东省机电设备招标中心有限公司	茂名市嘉燕房地产开发有限公司	茂名市站前五路 111 号 27 楼 1、2、3 号	170.00	2022/8/1-2025/7/31	9,751.43
11	广东省机电设备招标中心有限公司	赵和宜、刘建栋(转租人)	河源市新市区永福路南面黄沙大道西边铭城商务大厦 17 楼 02 单元	223.97	2019/6/23-2020/8/23	6,000.00
					2020/8/24-2023/8/23	6,600.00
12	中山分公司	刘建伟、叶金彩	中山市东区中山四路 63 号华凯商务大厦 213 卡	141.68	2018/3/1-2023/2/28	7,084.00
13		叶日盛	中山市东区中山四路 63 号华凯商务大厦 215 卡	154.65	2018/3/1-2023/2/28	7,732.50
14		赵石林	中山市东区中山四路 63 号华凯商务大厦 216 卡	154.50	2018/3/1-2023/2/28	7,725.00
15	东莞分公司	广东融通融资租赁有限公司	东莞市东城街道东宝路 124 号 1 栋 218 室	345.00	2020/9/1-2023/1/31	24,443.35
			东莞市东城街道东宝路 124 号 1 栋 218 室(续租)	345.00	2023/2/1-2024/1/31	24,443.35

序号	承租方	出租方	物业地址	面积 (m²)	租赁期限	租金 (元/月)
16		东莞市明道集成先进技术研究有限公司	东莞市东城街道东宝路124号1栋2层235室	60.00	2020/9/1-2023/1/31	3,924.00
			东莞市东城街道东宝路124号1栋2层235室 (续租)	60.00	2023/2/1-2024/1/31	3,300.00
17	肇庆分公司	方艳、杨云	肇庆市端州区新元北路5号城投汇金大厦A楼807单元	147.47	2022/2/1-2024/1/31	8,359.63
18	佛山分公司	智星物业管理(佛山)有限公司	广东省佛山市禅城区季华四路115号一座902、903单元的物业	366.21	2022/5/5-2023/5/4	19,042.92
					2023/5/5-2024/5/4	19,614.21
					2024/5/5-2025/5/4	20,202.64
					2025/5/5-2026/5/4	20,808.72
					2026/5/5-2027/5/4	21,432.98
19	粤东分公司	林开保	汕头市龙湖区天山路17号天山大厦902房	251.28	2019/7/2-2020/7/1	6,050.00
					2020/7/2-2021/7/1	6,655.00
					2021/7/2-2022/7/1	7,320.50
					2022/7/2-2023/7/1	8,052.55
					2023/7/2-2024/7/1	8,857.81
20	湛江分公司	广东广垦糖业集团有限公司	湛江市赤坎区体育北路15号湛江商务大厦1109、1110、1111、1112号	459.00	2022/10/1-2027/9/30	28,458.00
21	珠海分公司	珠海经济特区科汇企业发展有限公司	珠海市香洲区紫荆路63号六层602房	227.28	2022/8/1-2025/7/31	8,636.00
22	惠州分公司	惠州市华晨物业管理有限公司	惠州市惠城区麦地路61号麦科特国际大厦14层1411室	/	2022/6/20-2023/6/19	4,300.00
23	清远分公司	周志炜	清远市清城区小市凤翔大道5号东方巴黎一号楼21层22、25、26号	200.80	2022/7/1-2023/6/30	6,500.00

序号	承租方	出租方	物业地址	面积 (m²)	租赁期限	租金 (元/月)
24	江门分公司	江门市龙骏置业有限公司	江门市蓬江区迎宾大道中 131 号第 16 层 1601	206.05	2020/10/1-2022/9/30	10,302.50 (2021 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 16 日免租金)
					2022/10/1-2023/9/30	10,611.58
					2023/10/1-2024/9/30	10,929.93
					2024/10/1-2025/9/30	11,257.83
25	南宁分公司	彭丽娜、丁士能	南宁市良庆区凯旋路 9 号海尔·青啤东盟联合广场 3 号楼 502 号	145.86	2021/5/5-2024/5/4	5,462.46

截至评估报告出具日，上述租赁均在正常履行中，未发现异常情况。

根据被评估单位的承诺，除上述事项外，确定纳入评估范围的资产不存在其他担保、租赁及其他或有负债（或有资产）事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）于评估基准日对广东省机电设备招标中心有限公司进行了审计，并出具“华兴审字[2023]23001440017 号”《审计报告》，审计意见如下：

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后认为“招标中心的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招标中心 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日财务状况以及 2021 年度、2022 年度的经营成果和现金流量。”

本次评估采用的资产和负债的账面价值数据来源于《审计报告》（华兴审字[2023]23001440017 号）审定后的数据。经审计调整后的财务报表为本次评估项目的前提和基础，当审计报告结论发生改变时，委托人不能直接使用本报告结论，应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。提醒报告使用者注意。

（五）重大期后事项和经济行为的影响

根据被评估单位的承诺，确定在评估基准日后，评估报告出具之前，无其他重大期后事项需披露。

（六）其他需要披露的重要事项

1、本次评估未考虑流动性对评估结果的影响。

2、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策及经济条件发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4、账外无形资产

截至评估基准日广东省机电设备招标中心有限公司存在账外无形资产，包括有发明专利、实用新型专利、商标、软件著作权等无形资产，已纳入评估范围，账外无形资产具体情况详见评估报告正文“三、评估对象与评估范围”之“（三）被评估单位申报的账面未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况”。相关账外无形资产纳入本次评估范围中。

上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。谨提请本资产评估报告使用人对上述特别事项予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和资产评估师不承担任何相关义务和责任。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本评估结论是在以 2022 年 12 月 31 日为评估基准日时，对被评估单位股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生除报告中已披露的其他评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(七) 本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(八) 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、评估报告日

(一) 本评估报告日为 2023 年 06 月 06 日。

(二) 评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期。

评估机构：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

(签名)




资产评估师：




资产评估师：




报告提交日：2023 年 06 月 06 日

附 件

- 1、资产评估明细表
- 2、收益法分析预测表
- 3、部分现场勘查照片
- 4、广东省人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于广新集团将招标中心注入国义招标交易预案的批复》（粤国资函〔2023〕66 号）
- 5、国义招标股份有限公司《第五届董事会第二十三次会议决议》（公告编号：2023-021）
- 6、《审计报告》（华兴审字[2023]23001440017 号）
- 7、委托人营业执照
- 8、被评估单位营业执照及资质
- 9、主要权属资料
- 10、资产评估委托合同
- 11、委托人承诺函
- 12、被评估单位承诺函
- 13、资产评估师承诺函
- 14、评估机构营业执照
- 15、评估机构备案登记公告
- 16、资产评估师职业资格证书登记卡及身份证复印件
- 17、中国资产评估协会单位会员信用信息记录