

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
关于北京证券交易所《关于对国义招标股份有限公司的重组问
询函》资产评估相关问题回复的核查意见

北京证券交易所：

2023年6月9日，国义招标股份有限公司披露了《国义招标股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易（草案）》（以下简称“报告书”），拟向广东省广新控股集团有限公司（以下简称“广新集团”）发行股份购买其持有的广东省机电设备招标中心有限公司（以下简称“招标中心”或者“标的公司”）100%股权。

2023年6月27日，公司收到北京证券交易所下发的《关于对国义招标股份有限公司的重组问询函》（以下简称“《问询函》”）。根据《问询函》的相关要求，公司对有关问题进行了积极认真的核查、分析和研究，现就《问询函》相关内容作如下回复说明。

如无特别说明，本回复中的简称均与《国义招标股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易（草案）（修订稿）》（以下简称“《草案》（修订稿）”）中释义的含义相同。

本回复的字体：

问询函所列问题	黑体
对问询函问题的回复	宋体
对重组报告书等申请文件的修订、补充	楷体（加粗）

问题 2

根据报告书，（1）标的公司采用收益法评估作价，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%。（2）资产基础法下无形资产采用收入分成法评估，招标代理收入预测数与收益法下预测数存在差异。（3）折旧与摊销、资本性支出各预测年度相同，均为 351.07 万元，大幅超过报告期内对应数值。

（4）评估基准日货币资金为 19,883.93 万元，最低货币资金保有量为 1,628.66 万元，认定溢余资金为 18,255.27 万元，同时将投标保证金 13,558.56 万元认定为非经营性负债。（5）标的公司参股公司广东恒德晟建设咨询有限公司流动资产评估减值 39.81 万元，减值率 16.74%。

请上市公司：（1）补充披露收益法评估的具体过程，结合标的公司经营情况、经营风险及市场可比交易案例等，说明对招标中心股权权益进行收益法评估时，企业特定风险调整系数、折现率等评估参数的选取依据及合理性。（2）结合标的公司过往三年净利润增长率，说明预测增长率与历史增长率是否存在重大差异，如是请说明原因及合理性；结合发行人二级市场市净率、同行业公司市净率或评估增值率，说明标的公司评估增长率是否与行业平均水平一致，如否，请说明本次评估预测值、参数选取等是否审慎、合理。（3）补充披露资产基础法各单项资产评估增减值的原因及合理性；说明资产基础法下无形资产评估采用的收入预测数与收益法收入预测数存在差异的原因及合理性，是否存在前后矛盾的情形；如差异原因系造价及咨询服务收入预测数产生（2023 年预测数差异为 1,103.96 万元，而报告期内非招标代理收入仅 15.70 万元、32.76 万元），请发行人结合造价及咨询服务业务及客户构成、在手订单、未来发展战略及资金投入等，说明收益法收入预测数是否审慎。（4）说明折旧与摊销、资本性支出具体评估过程，数值相同的合理性；折旧与摊销大幅高于报告期内相应值的合理性，结合期后资产购买计划及与开展业务的匹配性等，说明将其作为自由现金流量加回是否审慎。（5）认定的溢余资金中是否包含客户预缴的保证金，与其他应付款中保证金同时认定为与日常生产经营无关的主要依据，该部分资产是否自由处置、处置后是否影响日常业务开展；结合标的公司最低现金保有量的测算过程、结果及依据，说明溢余资产评估值的合理性。（6）说明恒德晟流动资产减值原因，账面

未计提减值是否符合会计准则的规定，如计提减值对标的公司以权益法核算的长期股权投资账面价值的影响，标的公司是否应做相应会计调整。（7）结合标的公司经营情况、所处行业发展趋势，详细说明采用不同评估方法结果差异较大的原因及合理性，采用收益法评估结果作为评估结论的原因及合理性。

【上市公司说明】

（一）补充披露收益法评估的具体过程，结合标的公司经营情况、经营风险及市场可比交易案例等，说明对招标中心股权权益进行收益法评估时，企业特定风险调整系数、折现率等评估参数的选取依据及合理性。

上市公司已在重组报告书“第六章 标的资产评估及作价情况”之“三、评估方法说明”补充披露如下：

“（三）定价方法的具体评估过程

1、收益年限的确定

本次收益法评估是在假设企业经营期限到期后仍然继续经营的前提下作出的，因此确定收益期限为无限期。

2、未来收益的确定

根据被评估企业历史收入情况，自 2015 年开始至 2022 年收入基本保持平稳，企业经营进入成熟期，整体经营情况趋于稳定。根据市场公开数据，近几年行业内的上市公司招标代理服务的收入情况整体较为稳定。根据被评估企业的历史经营情况，结合行业状况未来经营预测情况如下：

（1）主营业务收入的预测

根据被评估单位提供的资料，招标中心 2021 年度至 2022 年度经审计后的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2021 年	2022 年
营业收入	11,538.91	12,088.21

根据被评估企业介绍及对整体经营环境的了解，2021 年被评估单位上游客户收入出现一定幅度的下滑，导致被评估单位的收入受到一定程度的影响，因此收入水平稍有下滑。2022 年，由于客户收入回升，被评估单位收入有一定程度的恢复，因此出

现一定的增幅，但收入整体起伏不大，由于企业已进入成熟期，整体经营情况趋于稳定，故企业未来期间的收入预测的增长率在 2%-4% 之间，未来营业收入预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
营业收入	12,329.97	12,699.87	13,207.87	13,604.10	13,876.18	13,876.18

(2) 营业成本的预测

根据被评估单位提供的资料，招标中心 2021 年度至 2022 年度经审计后的成本情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2021 年	2022 年
营业成本	5,794.79	6,016.84

招标中心历史年度营业成本主要为专家费、评标业务费、业务分成、标书制作费、人工费用、物业费等，预计在未来会成本会保持较为稳定状态，后期的大部分成本率与历史期成本率基本保持一致，对于办公费、物业费等与营业收入波动无明显关系的支出则参照历史支出金额计算，营业成本预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
营业成本	6,074.00	6,246.16	6,480.19	6,676.48	6,820.28	6,820.28

(3) 税金及附加的预测

“招标中心”经营过程中产生的税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，其历史年度税金及附加情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2021 年	2022 年
税金及附加	88.57	74.26

预计“招标中心”未来年度经营情况基本稳定，因此参照历史年度增值税额占收入的比例预测未来年度期间应缴纳的增值税额，并分别按照应缴纳的增值税额的 7%、3%、2% 分别计算城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。其他税费主要内

容为印花税,参照历史年度支出金额占收入的比例预测,税金及附加的预测情况如下:

金额单位:人民币万元

项目/年度	预测数据					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
税金及附加	76.00	78.28	81.41	83.85	85.54	85.54

(4) 销售费用的预测

招标中心销售费用主要为职工薪酬、折旧费、业务招待费、租赁费、劳务费、差旅费等,其历史年度销售费用情况如下:

金额单位:人民币万元

项目名称	2021 年	2022 年
销售费用	382.62	397.77

经分析,职工薪酬、业务招待费、劳务费等支出在历史年度占收入的比例较为稳定,因此在未来期间参照历史年度占收入的比例,结合预测年度的收入金额进行预测。

租赁费内容为根据管理人员所分摊的办公场地租赁费的金额,在未来年度中,按照相关租赁合同约定的支出,参照历史年度的分摊比例进行预测。

分析预测总体销售费用占营业收入的比例在未来年度保持小幅度降低,销售费用的预测情况如下:

金额单位:人民币万元

项目/年度	预测数据					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
销售费用	432.77	442.25	456.01	466.94	474.76	474.76

(5) 管理费用的预测

“招标中心”的管理费用主要为职工薪酬、折旧、办公费、物业费、使用权折旧、长期待摊费用等等,其历史年度管理费用情况如下:

金额单位:人民币万元

项目名称	2021 年	2022 年
管理费用	3,147.77	3,185.53

经分析,职工薪酬等支出在历史年度占收入的比例较为稳定,因此在未来期间参照历史年度占收入的比例,结合预测年度的收入金额进行预测。

相关的折旧费及摊销费等，则按照评估基准日“招标中心”固定资产使用情况结合相关的会计政策，计算其在未来年度会产生的折旧摊销金额。

租赁费内容为根据管理人员所分摊的办公场地租赁费的金额，在未来年度中，按照相关租赁合同约定的支出，参照历史年度的分摊比例进行预测。

对于办公费、物业费等与营业收入波动无明显关系的支出则参照历史支出金额计算，分析预测总体管理费用占营业收入的比例在未来年度保持小幅度降低，管理费用的预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
管理费用	3,331.64	3,408.80	3,506.93	3,593.18	3,657.32	3,657.32

(6) 研发费用的预测

“招标中心”的研发费用的主要为招标中心自主研发产品的人工费，其历史年度研发费用情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2021 年	2022 年
研发费用	578.98	542.18

经核查，“招标中心”的研发人员为从其他各部门抽调组成，其研发费用为按照抽调参与研发项目的各人员所耗费的工时分摊人工成本得到，根据企业的介绍，未来的研发计划预计不会出现重大波动，因此分析预测研发费用占营业收入的比例在未来年度基本保持稳定，研发费用预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
研发费用	552.38	568.95	591.71	609.46	621.65	621.65

(7) 财务费用的预测

“招标中心”的财务费用包括存款利息收入、手续费支出、租赁利息费用、汇兑损益等，其历史年度财务费用情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2021 年	2022 年
财务费用	-99.05	-182.82

对于财务费用中的利息收入，在历史年度中，包含大量投标人所缴纳的投标保证金所带来的利息收入，由于“招标中心”对该部分资金不具有控制权，按照相关的保证金管理制度，不可挪用该部分资金用于经营周转，因此本次评估将保证金及其所产生的利息作为“溢余资产”单独加回，不再在财务费用预测中重复计算。

对于汇兑损益，由于本次评估假设企业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，因此在未来年度不对汇兑损益进行预测。

租赁利息费用其内容为与使用权资产相对应的未确认融资费用，由于在所述成本费用预测中，对相关的租赁费用均为按照实际支出的租金计算，并非按照基准日的使用权折旧金额计算，因此在财务费用中无需再确认与使用权资产相关的未确认融资费用。

财务费用中的手续费，为企业日常经营过程中产生的手续费，参照历史年度占收入的比例对未来年度的发生额进行预测，综合分析，未来年度财务费用的预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
财务费用	17.73	18.22	19.02	19.56	19.89	19.89

(8) 信用减值损失的预测

根据华兴会计师事务所统计的被评估单位历史经营中应收账款、其他应收款的实际回收情况，预计被评估单位 2022 年 6 个月账期内的应收账款损失率为 1.73%。本次评估按照事务所确认的 2022 年 6 个月账期内的应收账款预期信用损失率确定未来年度信用减值损失，分析预测信用减值损失的情况如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
信用减值损失	-213.01	-219.40	-228.17	-235.02	-239.72	-239.72

(9) 资产减值损失的预测

基于重要性原则，在本次评估中，不考虑资产减值损失，在“招标中心”正常经营的未来收益预测过程中不予考虑，则本次评估未来年度资产减值损失为零元。

(10) 投资收益的预测

在本次评估中，投资收益在企业正常经营的未来收益预测过程中不予考虑，则本次评估的其他收益为零元。

(11) 其他收益的预测

基于重要性原则，在本次评估中，其他收益在企业正常经营的未来收益预测过程中不予考虑，则本次评估的其他收益为零元。

(12) 资产处置收益的预测

基于重要性原则，在本次评估中，资产处置收益在企业正常经营的未来收益预测过程中不予考虑，则本次评估的资产处置收益为零元。

(13) 营业外收入、营业外支出的预测

本次评估对未来收入、支出的预测以正常经营发生的收入、支出为依据，不考虑意外的、零星的、非经营性的收入、支出。基于重要性原则，在本次评估中，营业外收入、营业外支出在被评估单位正常经营的未来收益预测过程中不予考虑，则本次评估未来年度营业外收入、营业外支出为零元。

(14) 所得税的预测

根据被评估单位的介绍及其所提供的资料，“招标中心”在评估基准日的所得税率为 25%，其历史年度所得税费用情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2021 年	2022 年
所得税费用	390.97	615.12

根据国家财政部、税务总局 2023 年 03 月 26 日发布的《关于进一步完善研发费用加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 7 号），自 2023 年 1 月 1 日起，研发费用税前加计扣除的比例从历史年度的 75%提升至 100%。根据上述政策，结合企业的未来预测年度的经营情况，按照 25%的所得税率，分析预测所得税的情况如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
所得税费用	318.35	337.00	364.96	380.87	388.24	388.24

(15) 企业净利润的预测结果

综合上述分析，未来五年净利润分析预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					永续期
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
一、营业收入	12,329.97	12,699.87	13,207.87	13,604.10	13,876.18	13,876.18
减：营业成本	6,074.00	6,246.16	6,480.19	6,676.48	6,820.28	6,820.28
税金及附加	76.00	78.28	81.41	83.85	85.54	85.54
销售费用	432.77	442.25	456.01	466.94	474.76	474.76
管理费用	3,331.64	3,408.80	3,506.93	3,593.18	3,657.32	3,657.32
研发费用	552.38	568.95	591.71	609.46	621.65	621.65
财务费用	17.73	18.22	19.02	19.56	19.89	19.89
加：信用减值损失	-213.01	-219.40	-228.17	-235.02	-239.72	-239.72
加：资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	1,632.44	1,717.81	1,844.43	1,919.61	1,957.02	1,957.02
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	1,632.44	1,717.81	1,844.43	1,919.61	1,957.02	1,957.02
减：所得税费用	318.35	337.00	364.96	380.87	388.24	388.24
四、净利润	1,314.09	1,380.81	1,479.47	1,538.74	1,568.78	1,568.78

(16) 折旧与摊销的预测

“招标中心”评估基准日的固定资产为设备类资产，折旧费主要为设备折旧。摊销主要来源于无形资产摊销和长期待摊费用中的装修费用的摊销。

根据评估基准日各类固定资产折旧政策以及无形资产的摊销政策，结合历史年度

折旧摊销情况，预测出 2023 年至 2027 年折旧与摊销合计数如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
折旧与摊销	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07

(17) 资本性支出的预测

资本性支出是指企业以现有的情况维持正常经营在设备等方面再投入，具体地讲，包括在固定资产及其他资产上的更新支出。由于本次预测期为无限年期，根据设备的实际更新情况，预测“招标中心”未来的资本支出如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
资本性支出	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07

(18) 营运资金增加额的预测

营运资金是指随着被评估单位经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金、正常经营所需保持的现金等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。因此估算营运资金的增加需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。

本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额 = 当期营运资金 - 上期营运资金

其中，营运资金 = 最低现金保有量 + 应收票据 + 应收账款（余额） + 预付款项 + 存货 - 应付票据 - 预收账款及合同负债 - 应付职工薪酬 - 应交税费

其中：

根据被评估单位对经营情况的介绍，本次评估按照被评估单位 2 个月的付现成本作为被评估单位日常经营的最低现金保有量。

应收票据 = 主营业务收入 / 应收票据周转率

应收账款 = 主营业务收入 / 应收账款周转率

预付账款 = 付现成本 / 预付账款周转率

存货 = 主营业务成本总额 / 存货周转率

应付票据=主营业务成本总额/应付票据周转率

应付账款=主营业务成本总额/应付账款周转率

预收账款及合同负债=主营业务收入/预收账款及合同负债周转率

应付职工薪酬=工资薪酬总额×年末应付职工薪酬比例

应交税费=税费总额×年末应交税费比例

经测算，“招标中心”未来的营运资金增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	永续期
营运资金增加	196.24	12.40	14.34	17.27	15.47	0.00

(19) 企业自由现金流的预测结果

综合上述因素，企业自由现金流的预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					永续期
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
一、营业收入	12,329.97	12,699.87	13,207.87	13,604.10	13,876.18	13,876.18
减：营业成本	6,074.00	6,246.16	6,480.19	6,676.48	6,820.28	6,820.28
税金及附加	76.00	78.28	81.41	83.85	85.54	85.54
销售费用	432.77	442.25	456.01	466.94	474.76	474.76
管理费用	3,331.64	3,408.80	3,506.93	3,593.18	3,657.32	3,657.32
研发费用	552.38	568.95	591.71	609.46	621.65	621.65
财务费用	17.73	18.22	19.02	19.56	19.89	19.89
加：信用减值损失	-213.01	-219.40	-228.17	-235.02	-239.72	-239.72
加：资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	1,632.44	1,717.81	1,844.43	1,919.61	1,957.02	1,957.02
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	1,632.44	1,717.81	1,844.43	1,919.61	1,957.02	1,957.02
减：所得税费用	318.35	337.00	364.96	380.87	388.24	388.24

项目/年度	预测数据					永续期
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
四、净利润	1,314.09	1,380.81	1,479.47	1,538.74	1,568.78	1,568.78
加：财务费用(扣除所得税影响)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：折旧与摊销	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07
减：营运资金增加	196.24	12.40	14.34	17.27	15.47	0.00
减：资本性支出(资本金追加)	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07
五、自由现金流量	1,117.85	1,368.41	1,465.13	1,521.47	1,553.31	1,568.78

3、折现率的确定

根据企业会计准则的规定，计算资产未来现金流量现值时所使用的折现率应当是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。本次评估中，我们在确定折现率时，首先考虑以该资产的市场利率为依据，但鉴于该资产的利率无法从市场获得，因此使用替代利率估计。在估计替代利率时，我们根据企业加权平均资金成本（WACC）确定。

WACC（Weighted Average Cost of Capital）代表的总投资回报率。它是股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

（1）股权回报率的确定

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型（Capital Asset Pricing Model or“CAPM”）。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

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

其中：Re 为股权回报率；Rf 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；Rs 为公司特有风险超额回报率

分析 CAPM 我们采用以下几步：

第一步：确定无风险收益率 Rf

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，无风险报酬

率一般采用评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。本次估值取评估基准日时沪深市场上所公布的十年及以上的中长期国债的到期收益率 3.89% 作为无风险利率。

第二步：确定股权风险收益率 ERP（市场风险超额回报率）

市场风险超额回报率（ERP）反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。其中证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，证券交易指数的收益率可以反映股票市场的股票投资收益率，故结合被评估企业的经营规模等情况本次评估通过选用沪深 300 指数成份股的指数收益率作为股票投资收益的指标，计算确定其作为市场预期报酬率。

通过估算可以分别计算出 2002、2004、...、2022 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，由于本次评估是要估算未来的 ERP，我们认为采用几何平均值计算的 ERP 更切合实际，因此选择上述每年 ERP 的平均值作为估算的未来的 ERP，即： $ERP = 6.76\%$ 。

第三步：估算被评估单位 β (Levered β)。

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其 β 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%；相反，如果公司 β 为 0.9，则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

①对比公司的选取

根据被评估单位主营业务及其行业特点，本次计算折现率时从股票市场筛选出与被评估单位行业接近的公司进行对比。本次评估选取了新证监会行业分类中归属于“科学研究和技术服务业--专业技术服务业”的 3 家上市公司作为可比公司，选取条件如下：

- A. 主营产品名称中包含“招标代理”或“招标服务”；
- B. 连续三年“招标代理”或“招标服务”收入占总收入比例在 15% 以上。

②分别计算对比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered } \beta = \frac{\text{levered } \beta}{1 + (1 - T)(D/E)}$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

确定被评估单位的资本结构比率

被评估单位在评估基准日不存在有息负债，且根据企业的经营特点及未来预期，预计企业在未来期间现金流充足，可保持现有的资本结构比例不变，及被评估单位资本结构为：D/E=0。

我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered β ：

$$\text{levered } \beta = \text{Unlevered } \beta \times [1 + (1 - T)(D/E)]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率

其中，各年度所得税率根据前述分析情况，按照综合所得税率确定。

本次评估我们是选取同花顺 iFinD 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值。3 家对比公司的 Unlevered β 值的平均值为 0.4639。

上市公司股票代码	上市公司股票名称	beta（剔除财务杠杆）【原始 β 】	按长期趋势调整后 BETA 值（剔除财务杠杆）
301136.SZ	招标股份	0.6166	0.7431
831039.BJ	国义招标	0.9132	0.9419
836892.BJ	广咨国际	0.5351	0.5702
平均值			0.7517

根据目标资本结构及 Unlevered β ，计算出基准日被评估单位的 Levered β ：

$$\begin{aligned} \text{levered } \beta &= \text{Unlevered } \beta \times [1 + (1 - T)(D/E)] \\ &= 0.7517 \times [1 + (1 - 25\%) \times 0] \\ &= 0.7517 \end{aligned}$$

第四步：估算公司特性风险调整系数 ε

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合收益，对于单个公司的投资风险一般认为要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个

公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。公司的特有风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响公司资产规模小、投资风险就会增加，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，企业资产规模与投资风险这种关系已广泛被投资者接受。

特性风险调整系数是根据被评估单位与所选择的可比上市公司在企业特殊经营环境、企业规模、融资条件、公司治理结构、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异性所可能产生的特性个体风险，从而补充的调整系数。分析如下表：

叠加内容	说明	取值 (%)
企业规模	企业规模为中型企业	0.30
所处经营发展阶段	企业处在经营稳定阶段	0.30
经营品牌和行业地位	企业已形成自身的品牌，在同行业及政府客户有一定的知名度	0.30
财务风险	企业现金流充足，无付息债务，财务风险较低	0.30
主营业务市场持续性	业务市场持续性较好，市场需求保持相对稳定	0.35
经营业务特点、产品和地区的分布	客户较为分散，客户区域主要分布在广东省内	0.30
内部管理及控制机制	公司的内部管理和控制机制较为完善	0.30
管理人员经验和资历	公司管理人员从业时间较久，经验丰富	0.30
对主要客户及供应商依赖程度	对主要客户的及供应商的依赖度较低	0.30
特性风险调整系数 R_s 合计		2.65

第五步：计算现行股权收益率 R_e

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，我们就可以计算出对被评估单位的股权回报率。

$$\begin{aligned}
 R_e &= R_f + \beta \times ERP + R_s \\
 &= 3.89\% + 0.7517 \times 6.76\% + 2.65\% \\
 &= 11.62\%
 \end{aligned}$$

(2) 债权回报率的确定

在中国，对债权收益率的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。目前在中国，只有极少数国营大型企业或国家重点工程项目才可以被批准发行公司债券。事实上，中国目前尚未建立起真正意义上的公司债券市场，

尽管有一些公司债券是可以交易的。然而，另一方面，官方公布的贷款利率是可以得到的。

在评估基准日，企业无债权债务，因此 $R_d=0\%$ 。

(3) 总资本加权平均回报率的确定

股权回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

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

其中：WACC 为加权平均总资本回报率；E 为股权价值； R_e 为股本回报率；D 为付息债权价值； R_d 为债权回报率。

WACC 的计算请详见下表：

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
被评估单位财务杠杆 D/E	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
企业所得税税率 T	25%	25%	25%	25%	25%	25%
无风险报酬率 R_f	3.89%	3.89%	3.89%	3.89%	3.89%	3.89%
市场风险超额回报率 ERP	6.76%	6.76%	6.76%	6.76%	6.76%	6.76%
可比公司的无杠杆市场风险系数 β_u	0.7517	0.7517	0.7517	0.7517	0.7517	0.7517
评估对象权益资本的预期市场风险系数 β_e	0.7517	0.7517	0.7517	0.7517	0.7517	0.7517
企业特定风险报酬率 ε	2.65%	2.65%	2.65%	2.65%	2.65%	2.65%
权益资本成本 R_e	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%
付息债务税后利率 R_d	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
折现率 r (WACC)	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%

4、自由现金流现值

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					永续期
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
五、自由现金流量	1,117.85	1,368.41	1,465.13	1,521.47	1,553.31	1,568.78
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50
六、折现率	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%
折现系数	0.9465	0.8480	0.7597	0.6806	0.6098	4.9669
七、自由现金流现值	1,058.05	1,160.41	1,113.06	1,035.51	947.21	7,791.97
合 计	13,106.21					

注：预测期内各年自由现金流均匀发生，按年中流入考虑。

5、溢余资产及非经营性资产负债的确定

(1) 溢余资金

评估基准日货币资金为 198,839,330.59 元，根据营运资金计算，基准日最低货币资金保有量 16,286,600.00 元，则溢余资金计算如下：

$$\begin{aligned} \text{溢余资金} &= \text{货币资金} - \text{最低货币资金保有量} \\ &= 198,839,330.59 - 16,286,600.00 \\ &= 182,552,700.00 \text{ 元（取整至佰位）} \end{aligned}$$

(2) 非经营性资产明细如下：

序号	科目名称	说明	评估价值（万元）
1	其他应收款		375.07
2	其他权益工具投资	中招联合信息股份有限公司	100.00
3	长期股权投资	广东恒德晟建设咨询有限公司	141.26
4	递延所得税资产		56.42
非经营性资产合计			672.75

(3) 非经营性负债明细如下：

序号	科目名称	说明	评估价值（万元）
1	其他应付款	招投标保证金	13,558.56
2	其他应付款	押金、备用金	1.17
3	其他应付款	社保及公积金	124.66
4	其他应付款	其他	256.23
非经营性负债合计			13,940.63

6、付息债务

于评估基准日，被评估单位不存在付息债务。

7、股东权益价值

股东全部权益价值 = 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 - 基准日有息负债

$$\begin{aligned} &= 13,106.21 + 18,255.27 + 672.75 - 13,940.63 - 0.00 \\ &= 18,093.60 \text{（万元）} \end{aligned}$$

评估结果如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	预测数据					永续期
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
一、营业收入	12,329.97	12,699.87	13,207.87	13,604.10	13,876.18	13,876.18
减：营业成本	6,074.00	6,246.16	6,480.19	6,676.48	6,820.28	6,820.28
税金及附加	76.00	78.28	81.41	83.85	85.54	85.54
销售费用	432.77	442.25	456.01	466.94	474.76	474.76
管理费用	3,331.64	3,408.80	3,506.93	3,593.18	3,657.32	3,657.32
研发费用	552.38	568.95	591.71	609.46	621.65	621.65
财务费用	17.73	18.22	19.02	19.56	19.89	19.89
加：信用减值损失	-213.01	-219.40	-228.17	-235.02	-239.72	-239.72
加：资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	1,632.44	1,717.81	1,844.43	1,919.61	1,957.02	1,957.02
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	1,632.44	1,717.81	1,844.43	1,919.61	1,957.02	1,957.02
减：所得税费用	318.35	337.00	364.96	380.87	388.24	388.24
四、净利润	1,314.09	1,380.81	1,479.47	1,538.74	1,568.78	1,568.78
加：财务费用(扣除所得税影响)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：折旧与摊销	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07
减：营运资金增加	196.24	12.40	14.34	17.27	15.47	0.00
减：资本性支出(资本金追加)	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07
五、自由现金流量	1,117.85	1,368.41	1,465.13	1,521.47	1,553.31	1,568.78
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.00
六、折现率	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%
折现系数	0.9465	0.8480	0.7597	0.6806	0.6098	4.9669
七、自由现金流现值	1,058.05	1,160.41	1,113.06	1,035.51	947.21	7,791.97
合计	13,106.21					
加：溢余资产						18,255.27
加：非经营性资产评估值						672.75

项目/年度	预测数据					永续期
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
减：非经营性负债评估值						13,940.63
八、营业性资产价值						18,093.60
加：其他溢余资产评估值						0.00
九、企业价值						18,093.60
减：有息债务评估值						0.00
十、股东全部权益价值						18,093.60

综上，招标中心全部股东权益市场价值收益法评估值为 18,093.60 万元。”

结合标的公司经营情况、经营风险及市场可比交易案例等，对招标中心股权权益进行收益法评估时，企业特定风险调整系数、折现率等评估参数的选取依据及合理性分析如下：

1、本次企业特定风险调整系数取值的合理性

本次评估采用叠加法计算标的公司的企业特定风险系数，评估分析如下：

叠加内容	说明	取值 (%)
企业规模	企业规模为中型企业	0.30
所处经营发展阶段	企业处在经营稳定阶段	0.30
经营品牌和行业地位	企业已形成自身的品牌，在同行业及政府客户有一定的知名度	0.30
财务风险	企业现金流充足，无付息债务，财务风险较低	0.30
主营业务市场持续性	业务市场持续性较好，市场需求保持相对稳定	0.35
经营业务特点、产品和地区的分布	客户较为分散，客户区域主要分布在广东省内	0.30
内部管理及控制机制	公司的内部管理和控制机制较为完善	0.30
管理人员经验和资历	公司管理人员从业时间较长，经验丰富	0.30
对主要客户及供应商依赖程度	对主要客户的及供应商的依赖度较低	0.30
特性风险调整系数 R _s 合计		2.65
取值标准：风险高：0.8~1；风险较高：0.6~0.7；风险一般：0.5~0.4；风险较小：0.4 以下		

根据上述分析，本次评估所采用的企业特定风险系数为 2.65%。根据中国证监会 2022 年 8 月 19 日发布的《2021 年度证券资产评估市场分析报告》，2021 年证监会并购重组委审核项目中，特定风险报酬率在 0%-3%之间的占比为 81.2%，本次评估所采

用的企业特定风险系数 2.65%在上述范围内，取值合理。

2、本次折现率取值的合理性

本次评估所采用的折现率 r 模型为 WACC: $r = Re * We + Rd * Wd$ ，经评估测算后取值结果如下：

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
被评估单位财务杠杆 D/E	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
企业所得税税率 T	25%	25%	25%	25%	25%	25%
无风险报酬率 R_f	3.89%	3.89%	3.89%	3.89%	3.89%	3.89%
市场风险超额回报率 ERP	6.76%	6.76%	6.76%	6.76%	6.76%	6.76%
可比公司的无杠杆市场风险系数 β_u	0.7517	0.7517	0.7517	0.7517	0.7517	0.7517
评估对象权益资本的预期市场风险系数 β_e	0.7517	0.7517	0.7517	0.7517	0.7517	0.7517
企业特定风险报酬率 ϵ	2.65%	2.65%	2.65%	2.65%	2.65%	2.65%
权益资本成本 Re	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%
付息债务税后利率 R_d	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
折现率 r (WACC)	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%	11.62%

根据中国证监会 2022 年 8 月 19 日发布的《2021 年度证券资产评估市场分析报告》，2021 年证监会并购重组委审核项目中，折现率采用 WACC 模型的比例为 96.6%，取值区间分布如下：

序号	折现率区间	披露参数家数	占比
1	14%以上	1	0.9%
2	12%-14%	29	25.2%
3	10%-12%	36	31.3%
4	10%以下	49	42.6%
总计		115	100%

其中，涉及服务业的共计 4 家，折现率区间为 11.1%-14.1%之间。本次评估折现率取值为 11.62%，在证监会所公布的行业取值区间范围内，取值合理。

3、可比交易评估折现率、企业特定风险调整系数披露情况

根据公开数据，标的公司所在行业近年来历次收购案例中折现率的披露情况如下：

序号	评估基准日	上市公司	标的公司	主营业务	收益法评估所采用的折现率 (WACC)	收益法评估所采用企业特定风险
1	2022/12/31	招标股份 (301136.SZ)	福建诚正工程造价咨询有限公司	工程造价咨询	9.09%	未公布
2	2018/5/31	东方中科 (002819.SZ)	东方国际招标有限责任公司	招标代理业务	12.61%	5.50%
3	2018/6/30	设研院 (300732.SZ)	中赉国际工程股份有限公司	工程设计, 工程监理, 工程咨询	2019-2021 年: 12.81% 2022 年及以后: 12.75%	4.00%
4	2018/6/30	汉嘉设计 (300746.SZ)	杭州市城乡建设设计院股份有限公司	市政公用行业及建筑行业为主的设计、咨询	11.68%	2.50%
5	2021/7/30	国检集团 (603060.SH)	安徽元正工程检测科技有限公司	工程检测与技术咨询	未公布	未公布
本次评估					11.62%	2.65%

本次评估所采用的折现率与企业特定风险与历次并购案例相近, 具有合理性。

综上, 标的公司经营已进入成熟阶段, 经营情况较为稳定。评估预测中所采用的企业特定风险调整系数、折现率等评估参数的选取系依据标的公司本身的经营情况、经营风险, 结合行业整体情况及未来的收益预期确定, 符合行业惯例, 符合标的公司自身的经营情况, 取值与历次并购案例相近, 具有合理性。

(二) 结合标的公司过往三年净利润增长率, 说明预测增长率与历史增长率是否存在重大差异, 如是请说明原因及合理性; 结合发行人二级市场市净率、同行业公司市净率或评估增值率, 说明标的公司评估增长率是否与行业平均水平一致, 如否, 请说明本次评估预测值、参数选取等是否审慎、合理。

1、标的公司历史期与预测期财务情况对比分析

根据标的公司本次并购专项审计及历史年度审计报告, 历史期的利润表概况如下:

金额单位: 人民币万元

项目名称	2020 年度	2021 年度	2022 年度
一、营业收入	11,625.05	11,538.91	12,088.21
减: 营业成本	1,643.14	5,794.79	6,016.84
税金及附加	79.31	88.57	74.26
销售费用	4,014.01	382.62	397.77
管理费用	3,604.48	3,147.77	3,185.53

项目名称	2020 年度	2021 年度	2022 年度
研发费用	0.00	578.98	542.18
财务费用	-79.26	-99.05	-182.82
加：其他收益	22.36	19.92	53.67
投资收益(损失以“-”号填列)	69.33	-7.39	6.86
信用减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	170.28	361.86
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-268.00	0.00	0.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-2.01	0.00	2.02
二、营业利润	2,185.05	1,828.05	2,478.85
加：营业外收入	2.17	0.00	233.17
减：营业外支出	5.81	6.14	1.15
三、利润总额	2,181.40	1,821.92	2,710.86
减：所得税费用	539.79	390.97	615.12
四、净利润	1,641.61	1,430.95	2,095.74
净利润增长率	-67.28%	-12.83%	46.46%
数据来源	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所“XYZH/2021GZAA60432”《年度审计报告》	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）“华兴审字[2023]23001440017 号”《审计报告》	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）“华兴审字[2023]23001440017 号”《审计报告》

标的公司积极对 2013 年转企改制以来所遗留的各项历史遗留问题进行清理和处置，在清理的过程中产生相应的信用减值损失转回、资产减值损失、资产处置损失、营业外收支以及等项目。截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，相关的历史遗留问题处置工作已基本完成，预计在未来年度发生相关大额的非常规性收支的概率较小。剔除上述非常规性收支的项目后，标的公司在历史年度的常规营业利润、扣除非经常性损益净利润及相关比率、增长率情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	11,625.05	11,538.91	12,088.21
营业收入增长率	-26.26%	-0.74%	4.76%
减：营业成本	1,643.14	5,794.79	6,016.84
税金及附加	79.31	88.57	74.26
销售费用	4,014.01	382.62	397.77
管理费用	3,604.48	3,147.77	3,185.53

项目名称	2020 年度	2021 年度	2022 年度
研发费用	0.00	578.98	542.18
财务费用	-79.26	-99.05	-182.82
常规营业利润	2,363.36	1,645.24	2,054.44
常规营业利润率	20.33%	14.26%	17.00%
常规营业利润增长率	-65.20%	-30.39%	24.87%
减：所得税费用	539.79	390.97	615.12
扣除非经常性损益净利润	1,823.57	1,254.27	1,439.31
扣除非经常性损益净利润率	15.69%	10.87%	11.91%
扣除非经常性损益净利润增长率	-64.11%	-31.22%	14.75%

注：营业成本及销售费用的波动为本次专项审计中审计单位依据会计准则以及参考同行业上市公司的成本费用划分方式，对标的公司发生的各项成本费用支出进行了重新归集所致。

预测期常规营业利润、扣除非经常性损益净利润及相关比率、增长率情况如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	12,329.97	12,699.87	13,207.87	13,604.10	13,876.18
营业收入增长率	2.00%	3.00%	4.00%	3.00%	2.00%
减：营业成本	6,074.00	6,246.16	6,480.19	6,676.48	6,820.28
税金及附加	76.00	78.28	81.41	83.85	85.54
销售费用	432.77	442.25	456.01	466.94	474.76
管理费用	3,331.64	3,408.80	3,506.93	3,593.18	3,657.32
研发费用	552.38	568.95	591.71	609.46	621.65
财务费用	17.73	18.22	19.02	19.56	19.89
常规营业利润	1,845.45	1,937.21	2,072.60	2,154.63	2,196.74
常规营业利润率	14.97%	15.25%	15.69%	15.84%	15.83%
常规营业利润增长率	-10.17%	4.97%	6.99%	3.96%	1.95%
减：所得税费用	318.35	337.00	364.96	380.87	388.24
扣除非经常性损益净利润	1,527.10	1,600.21	1,707.64	1,773.76	1,808.50
扣除非经常性损益净利润率	12.39%	12.60%	12.93%	13.04%	13.03%
扣除非经常性损益净利润增长率	6.10%	4.79%	6.71%	3.87%	1.96%

从上述表格可以看出，标的公司历史三年营业利润、扣除非经常性损益净利润及相关比率、增长率出现一定程度的波动，预测期首年 2023 年营业利润率出现小幅度下滑，扣除非经常性损益净利润率有小幅度上升，各项增长率保持小幅度增长，其合理性分析如下：

(1) 历史三年的相关比率、增长率波动分析

历史三年常规营业利润增长率波动较大主要是收入增长率波动所致，其主要原因为标的公司的主要客户主要集中在汽车制造业、环保、交通运输行业，在 2019 年及以前重点客户所在行业处于高速建设和投资扩张阶段，因此带来标的公司收入的相应上涨。2020 年至 2021 年，受宏观经济、行业投资周期的影响，标的公司重点客户所在行业整体收入下滑，标的公司相应收入下降。由于标的公司经营过程中所产生的经营场所租赁费、物业费、水电费、办公费、折旧摊销费用等并不随收入的减少而下降，因此导致了常规营业利润额和常规营业利润率的下降。

2022 年标的公司收入回升主要是由于，在收入方面：广汽集团等主要上游客户的收入回升带来了标的公司相应业务额的恢复，同时由于新能源行业的发展，新能源行业的客户及业务出现了较为明显的增幅；在成本方面，由于 2022 年初标的公司管理层在制定年度绩效目标的时候，对宏观经济环境的恢复情况预估较为理想，但由于 2022 年下半年宏观情况出现意料外的波动，导致年初制定的绩效目标无法实现，相应的绩效工资支出有所减少，因此常规营业利润率出现了一定的增幅。

(2) 预测期相关比率、增长率情况分析

①预测期收入增长情况

按照标的公司管理层的经营预期，预计 2023 年收入经营情况与 2022 年持平。结合标的公司历史年度营业收入情况，标的公司 2020 年至 2022 年的复合年均增长率如下：

项目名称	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入（万元）	11,625.05	11,538.91	12,088.21
复合年均增长率	2%		

在宏观方面，标的公司整体的收入预期一定程度上会受到其主要经营区域所在地的固定资产投资规划影响，根据广东省统计局公布的统计年鉴及统计快讯，广东省 2020 年至 2023 年 5 月固定资产投资增速情况如下：

年度/期间	广东省固定资产投资增速	平均值
2020 年度	7.2%	3.83%
2021 年度	6.3%	
2022 年度	-2.6%	
2023 年 1-6 月（与去年同期对比）	4.4%	

根据广州市统计局公布的统计年鉴及统计快讯，广州市 2020 年至 2023 年 5 月固定资产投资增速情况如下：

年度/期间	广州市固定资产投资增速	平均值
2020 年度	10.0%	6.43%
2021 年度	11.7%	
2022 年度	-2.1%	
2023 年 1-6 月（与去年同期对比）	6.1%	

根据 2023 年广州市政府工作报告，预计“年度计划投资 3785 亿元，带动全市固定资产投资增长 8%左右”。

在预测期间，标的公司每年预计收入增长率在 2%~4%之间，2022 年至 2027 年的复核年均增长率为 2.8%，与其历史收入增速相近，低于其所在省市的历史期及 2023 年预期的固定资产投资增速，取值具有合理性、谨慎性。

②预测期利润情况

常规营业利润率方面，2023 年预测常规营业利润率为 14.97%，与 2021 年水平接近，低于 2020 年及 2022 年常规营业利润率，主要原因为 2020 年至 2022 年期间评标专家费支出因省外项目增加出现一定比例的上涨，以及因 2022 年度绩效未能如期实现导致绩效工资支出降低。

由于标的公司绩效目标为根据自身经营情况结合宏观经济按年度进行预测和调整，在正常经营情况下不会与实际情况出现大幅度的偏差，因此预计未来期间相关的绩效工资会保持正常的支出水平。其次，基于业务实际情况，预计未来期间省外项目的占比与现状不会发生重大变化，因此预计未来期间评标专家费用支出将保持平稳水平。

综上，预计 2023 年及以后期间总体常规营业利润率与 2021 年保持平稳，其微小的增幅是由于水电费、折旧摊销等固定性支出并不随收入的增长而增长，整体预测较为合理、谨慎。

在扣除非经常性损益净利润率方面，2023 年预测扣除非经常性损益净利润率为 12.39%，略高于报告期，主要原因为：2023 年 3 月 26 日，国家财务部、税务总局发布的《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》，自 2023 年 1 月 1 日起，研发费用加计扣除比例不再区分行业类型，统一加计扣除比例为 100%，并且作为常

规性政策执行。根据该项政策，预测期内的研发费用加计扣除比例从报告期的 75%提升至 100%，同时基于谨慎原则，扣除的基数按照 2021 年所得税汇算清缴报告中调整后的研发费用加计扣除基数占研发费用发生额的比例 65%进行计算，即预测期内的研发费用加计扣除额=预计的研发费用发生额×65%×100%。评估预测具有审慎性、合理性。

③2023 年收入利润实现情况

截至 2023 年 6 月，标的公司已实现的营业收入及营业利润占预测情况比例及历史同期对比情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度（预测数）
营业总收入	11,625.05	11,538.91	12,088.21	12,329.97
营业总成本	9,261.68	9,893.67	10,033.77	10,484.52
常规营业利润	2,363.36	1,645.24	2,054.44	1,845.45
项目名称	2020 年 1-6 月	2021 年 1-6 月	2022 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
营业总收入	4,890.06	5,123.00	4,878.37	5,118.89
营业总成本	4,068.11	4,391.69	4,450.76	4,512.09
常规营业利润	821.95	731.31	427.61	606.80
上半年常规营业利润占全年比例	34.78%	44.45%	20.81%	32.88%
平均值	33.35%			

注：常规营业利润=营业总收入-营业总成本=营业总收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-财务费用

标的公司前三年 1-6 月份实现的常规营业利润占收入占全年比例平均值为 33.35%，2023 年 1-6 月份已实现常规营业利润占年度预测常规营业利润的比例为 32.88%，与历史期同期占比基本吻合，收益预测具有合理性。

2、同行业可比上市公司财务指标、收入增长率、毛利率比较

标的公司的同行业可比上市公司为国义招标(831039.BJ)、广咨国际(836892.BJ)、招标股份(301136.SZ)，可比公司评估基准日的财务指标及本次评估财务指标情况如下：

项目/指标	国义招标	广咨国际	招标股份	平均值	本次评估预测数据
评估基准日市净率 PB	1.2945	2.5427	4.1792	2.67	2.97
评估基准日市盈率 PE	9.5793	12.4611	44.2948	22.11	8.63

项目/指标		国义招标	广咨国际	招标股份	平均值	本次评估预测数据
评估基准日市销率 PS		3.1561	1.9292	5.1275	3.4	1.5
2022 年招标代理业务占总收入比例		97%	25%	24%	\\	91%
招标代理收入增长率	2020 年	14.64%	0.37%	-8.15%	9%	2%~4%
	2021 年	8.71%	4.95%	2.96%		
	2022 年	-6.66%	17.36%	47.13%		
招标代理业务毛利率	2020 年	52%	46%	72%	55%	51%
	2021 年	55%	47%	68%		
	2022 年	52%	43%	62%		

上市公司数据来源：同花顺 iFinD

根据上表情况，可比上市公司评估基准日市净率区间为 1.29 ~ 4.18 倍，平均值 2.67 倍；市盈率区间为 9.57 ~ 44.29 倍，平均值 22.11 倍；市销率区间为 1.92 ~ 5.13 倍，平均值 3.4 倍；2020 年至 2022 年招标代理业务的收入增长率平均值为 9%，招标代理业务毛利率平均值为 55%。

本次评估标的公司评估基准日的市净率为 2.97 倍，市盈率 8.63 倍，市销率 1.5 倍，预测期收入增长率为 2%~4%，毛利率为 51%。除市净率指标外，其余指标均低于可比上市公司均值，评估预测具有谨慎性。

综上，标的公司预测期的收益增长率、毛利率等指标与历史期相比不存在重大差异，低于同行可比上市公司的历史三年平均增长率，低于所在省市的投资发展增速，评估结论的市盈率和市销率低于可比上市公司，市净率与可比上市公司相接近。标的公司 2023 年截至 6 月份的利润实现情况占预测金额的比例与历史期同期数据基本吻合。评估预测具有合理性、审慎性。

(三) 补充披露资产基础法各单项资产评估增减值的原因及合理性；说明资产基础法下无形资产评估采用的收入预测数与收益法收入预测数存在差异的原因及合理性，是否存在前后矛盾的情形；如差异原因系造价及咨询服务收入预测数产生（2023 年预测数差异为 1,103.96 万元，而报告期内非招标代理收入仅 15.70 万元、32.76 万元），请发行人结合造价及咨询服务业务及客户构成、在手订单、未来发展战略及资金投入等，说明收益法收入预测数是否审慎。

1、资产基础法增值情况及合理性分析

本次资产基础法评估各项资产评估结果分析如下：

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
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

上市公司已在重组报告书“第六章 标的资产评估及作价情况”之“四、标的资产作价情况”之“（一）资产基础法评估结论”中披露如下：

“本次资产基础法评估值为 7,824.42 万元，净资产账面值为 6,087.47 万元，评估增值 1,736.95 万元，增值率为 28.53%，资产增值主要来源于非流动资产中的长期股权投资和无形资产，原因如下：

1、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，被投资单位现有的盈利能力较历史期有所提高，由此造成增值。

2、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。”

其中，无形资产的评估测算采用收入分成法计算，所采用的收入分成率来源于国家知识产权局专利实施许可数据统计分析组《“十三五”期间专利实施许可使用费有关

数据发布》，根据国家知识产权局公布于的数据，专业技术服务业的平均提成率为 6.5%，提成率中位数为 3.5%，本次评估基于审慎原则，对技术类无形资产的销售收入分成率取值为 3.5%，因此本次评估具有谨慎性。

经查询近年同行业并购案例，资产基础法评估增减值情况如下：

序号	评估基准日	标的公司	净资产（万元，母公司口径）	资产基础法评估结果（万元）	增值额（万元）	增值率%	主要增值来源
1	2022/12/31	福建诚正工程造价咨询有限公司	1,023.37	未公布	未公布	未公布	未公布
2	2018/5/31	东方国际招标有限责任公司	2,943.07	2,955.03	11.96	0.41%	固定资产
3	2018/6/30	中赉国际工程股份有限公司	44,191.90	70,043.63	25,851.73	58.50%	投资性房地产、固定资产、无形资产
4	2018/6/30	杭州市城乡建设设计院股份有限公司	11,971.60	21,507.38	9,535.78	79.65%	可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产
5	2021/7/30	安徽元正工程检测科技有限公司	2,053.59	2,750.53	696.94	33.94%	未公布
均值						43.12%	
本次评估						28.53%	无形资产、长期股权投资

如上表所示，历史同行业并购案例中，资产基础法评估增值率在 0.41%~79.65%之间，平均增值率为 43.12%，主要增值来源为长期股权投资、固定资产、无形资产等，本次资产基础法评估增值率为 28.53%，低于可比交易案例均值，增值来源为无形资产和长期股权投资，增值情况符合行业惯例。

2、无形资产评估采用的收入预测数与收益法收入预测数存在差异的原因分析

在收益法评估中，标的公司的营业收入由三部分组成，具体如下：

（转下页）

金额单位：人民币万元

项目/年度	历史期			预测数据					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
营业收入合计	11,625.05	11,538.91	12,088.21	12,329.97	12,699.87	13,207.87	13,604.10	13,876.18	13,876.18
招标服务收入	10,661.33	10,278.13	11,005.89	11,226.01	11,562.79	12,025.30	12,386.06	12,633.78	12,633.78
标书收入	957.54	1,245.08	1,049.55	1,070.54	1,102.66	1,146.77	1,181.17	1,204.79	1,204.79
造价咨询收入	6.18	15.70	32.76	33.42	34.42	35.80	36.87	37.61	37.61

其中，标书收入是标的公司在提供招标代理服务的过程中，根据客户的需求，制作招标文件后，向投标方销售招标文件所取得的收入，每份招标文件的销售价格相对固定；造价及咨询服务收入，是标的公司在提供招标代理服务收入过程中，在客户方提出需求时提供的配套服务，该部分收入在历史期及预测期占标的公司总收入均不足 0.3%，并不属于标的公司主动积极拓展的业务方向。

无形资产评估中所涉及的相应软著、专利、系统平台等，主要服务于主营业务中的招标代理服务，基于谨慎考虑，在采用收入分成法对相关无形资产进行评估时，所对应的收入仅采用了“招标服务收入”的预测数据，未包含标书收入和造价及咨询服务收入，与收益法中的收入差异主要来源于标书收入。

由于标书收入与造价及咨询服务收入合计占收入比例不足 10%，本次收益预测增长率是对总收入增长率的预测，包含了招标服务收入、标书收入和造价及咨询服务收入，未对业务结构作出调整。

综上，标的公司资产基础法各单项资产评估增减值情况符合行业惯例。无形资产评估所采用的收入预测与收益法收入预测数存在差异主要是由于无形资产评估所采用的收入预测仅采用了与专利商标软著等相关的招标服务收入，剔除了与专利商标软著无关的标书收入及造价咨询服务收入。

（四）说明折旧与摊销、资本性支出具体评估过程，数值相同的合理性；折旧与摊销大幅高于报告期内相应值的合理性，结合期后资产购买计划及与开展业务的匹配性等，说明将其作为自由现金流量加回是否审慎。

本次收益法测算中纳入折旧与摊销中的内容主要是固定资产、无形资产、长期待摊费用的折旧摊销。其中：固定资产的主要内容是标的公司各地办公室场所配套的经营过程中所必须的电脑、打印机、空调、办公家具及文具、网络设备及服务器等；无形资产核算的内容主要为标的公司经营中所主要依赖的各招投标平台建设开发及改

造费等；长期待摊费用核算的内容主要是各经营场所投入的装修费用。

本次评估所采用的收益期假设为永续经营假设，上述固定资产、无形资产、长期待摊费用三个科目中所核算的内容均为标的公司经营过程中所不可或缺的部分，因此当评估基准日账面核算的相应资产在消耗后续进行相应的补足。由于被评估单位为轻资产企业，且已达到稳定经营的阶段，在保持现有的经营模式下，结合企业的收入预测，预计在未来期间不会发生大幅度的收入增长，现有的长期资产规模足以满足经营所需，因此在未来期间对折旧摊销及资本性支出的预测中，是以基准日的存量规模为基础。

由于上述各科目中核算的各资产单项金额较小，且为历史经营过程中陆续投入，随着各项资产的使用消耗，在未来期间也是进行陆续的补足，预期不会出现集中一次性的大额采购，因此本次评估简化按照各项资产的原值，结合会计政策的摊销年限，计算每年度应摊销的金额，作为标的公司未来经营期间每年度的折旧摊销额及需要补足的资本性支出，具体金额构成如下：

金额单位：人民币万元

项目		折旧费用归集	折旧年限	年折旧/摊销额
固定资产	固定资产折旧		3、5、10、30	231.13
	其中：管理费用	管理费用		160.70
	销售费用	销售费用		70.43
无形资产及长期待摊费用	无形资产摊销	管理费用	5	68.35
	长期待摊费用摊销	管理费用	5、10	51.59
	小计			119.94
合 计				351.07

本次预测中的折旧摊销费用测算结果如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	历史期			预测数据					
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	永续期
销售费用-固定资产折旧费	42.49	23.05	25.92	70.43	70.43	70.43	70.43	70.43	70.43
管理费用-固定资产折旧费	132.30	72.11	51.54	160.70	160.70	160.70	160.70	160.70	160.70
管理费用-无形资产摊销	0.00	18.23	124.27	68.35	68.35	68.35	68.35	68.35	68.35

项目/年度	历史期			预测数据					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续 期
管理费用-长期待摊费用摊销	220.93	225.48	59.51	51.59	51.59	51.59	51.59	51.59	51.59
研发费用-折旧与长期待摊	0.00	0.59	0.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧摊销合计	395.72	339.46	261.83	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07
占营业收入比例	3.40%	2.94%	2.17%	2.85%	2.76%	2.66%	2.58%	2.53%	2.53%
预测期加回的折旧摊销				351.07	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07
预测期扣减的资本性支出				351.07	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07

注 1：使用权资产的摊销，本次评估基于企业现金流的角度，按照旧会计准则，直接按照相应的租赁合同约定的租金及增长率计算期未来年度实际的现金流出金额，同时不对财务费用中的“租赁利息费用”进行重复计算，在加回的折旧摊销中亦不计算使用权资产的部分。

注 2：研发费用中的折旧摊销是根据资产使用人员的在研发项目上投入的工时分配计算得到，由于金额较小，在预测期并入管理销售费用中，不单独进行分配。

根据上述测算结果，预测期加回的折旧摊销金额及扣减的资本性支出与预测期费用预测中的折旧摊销费用合计金额一致，其中，管理费用及销售费用中的固定资产折旧费有所增加，主要原因是：部分资产在会计上已足额计提折旧，但仍可满足经营所需，未达到报废处置的条件，因此标的公司尚未更换相应的资产。

本次评估基于企业永续经营的假设前提，对会计折旧摊销年限与经济耐用年限不一致所带来的微小差异不予考虑，按照资产原值及相应的会计折旧年限计算每年的折旧摊销额和应补足的资本性支出。评估预测具有合理性、谨慎性。

综上，标的公司收益预测中折旧与摊销、资本性支出数值相同符合标的公司的经营情况。收益法计算模型中将折旧摊销作加回后，在资本性支出做已作了相应的扣减。预测期折旧与摊销大幅高于报告期内的折旧摊销是由于本次评估基于企业现金流的角度，对“使用权资产的摊销”，按照旧会计准则，直接按照未来年度需实际支付的租金计算，未按照新会计准则分别在“使用权资产的摊销”和“租赁利息费用”中分开计算所致。

（五）认定的溢余资金中是否包含客户预缴的保证金，与其他应付款中保证金同时认定为与日常生产经营无关的主要依据，该部分资产是否自由处置、处置后是否影响日常业务开展；结合标的公司最低现金保有量的测算过程、结果及依据，说明溢余

资产评估值的合理性。

1、保证金作为非经资产及负债的合理性分析

本次评估中所认定的溢余资金总计 18,255.27 万元，包含其他应付款中投标人所预缴的招投标保证金。本次评估将其作为溢余资产及非经营负债的考虑主要原因是：根据标的公司现有内部制度中的《保证金管理办法》，在现有的保证金管理模式中，标的公司对保证金的管理遵循集中管理原则、严格审批原则、专户专用原则，即保证金的收退原则上均通过保证金专户进行，与公司经营所用的账户作了区分。同时，根据《中华人民共和国招标投标法实施条例（2019 修订）》中的相关规定，招标人不得挪用投标保证金，且有及时退还保证金的义务。

因此，依据相关的法律法规以及标的公司的内部管理制度，投标人所缴纳的保证金与标的公司经营周转用的资金是属于不同的收支路线，对于该部分资金标的公司不具有自由处置的权利，不可随意挪用，不可用于经营周转，因此评估师认为将该部分资金区别于标的公司日常经营周转所需的资金，单独作为溢余资金与非经营性负债考虑。

2、现金保有流量测算过程

本次评估按照被评估单位 2 个月的付现成本作为被评估单位日常经营的最低现金保有量，即最低现金保有量=全年付现成本÷12×2，具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/ 年度	历史期			预测数据				
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	营业收入	11,625.05	11,538.91	12,088.21	12,329.97	12,699.87	13,207.87	13,604.10	13,876.18
2	营业成本	1,643.14	5,794.79	6,016.84	6,074.00	6,246.16	6,480.19	6,676.48	6,820.28
3	期间费用	7,618.54	4,098.89	4,016.92	4,410.52	4,516.50	4,655.08	4,772.99	4,859.16
	其中： 税金及附加	79.31	88.57	74.26	76.00	78.28	81.41	83.85	85.54
	销售费用	4,014.01	382.62	397.77	432.77	442.25	456.01	466.94	474.76
	管理费用	3,604.48	3,147.77	3,185.53	3,331.64	3,408.80	3,506.93	3,593.18	3,657.32

序号	项目/ 年度	历史期			预测数据				
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	研发费用	-	578.98	542.18	552.38	568.95	591.71	609.46	621.65
	财务费用	-79.26	-99.05	-182.82	17.73	18.22	19.02	19.56	19.89
4	完全成本	9,261.68	9,893.68	10,033.76	10,484.52	10,762.66	11,135.27	11,449.47	11,679.44
5	非付现成本 (折旧摊销)	395.72	339.46	261.83	351.07	351.07	351.07	351.07	351.07
6	付现成本	8,865.97	9,554.22	9,771.94	10,133.45	10,411.59	10,784.20	11,098.40	11,328.37
	最低保留标准 (月)	2	2	2	2	2	2	2	2
7	最低货币资金保有量	2,216.49	1,592.37	1,628.66	1,688.91	1,735.27	1,797.37	1,849.73	1,888.06
	占营业收入比例	19.07%	13.80%	13.47%	13.70%	13.66%	13.61%	13.60%	13.61%

故，评估基准日的公司的最低现金保有量为 1,628.66 万元，货币资金为 19,883.93 万元，则评估基准日的溢余资金=货币资金-最低货币资金保有量=19,883.93-1,628.66=18,255.27(万元)

根据上述测算结果，预测期最低现金保有量占营业收入的比例与历史期基本吻合，评估预测具有合理性。

综上，本次评估中所认定的溢余资金中包含其他应付款中投标人所预缴的招投标保证金。依据相关的法律法规以及标的公司的内部管理制度，标的公司对于该部分资金标的公司不具有控制权，不具有自由处置的权利，不可随意挪用，不可用于经营周转，因此将该部分资金区别于标的公司日常经营周转所需的资金，单独作为溢余资金计算，同时，该部分金额包含在其他应付款科目中，作为非经营性负债从估值中扣除。

因此溢余资产的估值符合相关的法律法规及标的公司的实际经营情况，评估预测具有合理性。

(六)说明恒德晟流动资产减值原因，账面未计提减值是否符合会计准则的规定，如计提减值对标的公司以权益法核算的长期股权投资账面价值的影响，标的公司是否应做相应会计调整。

恒德晟流动资产减值的原因主要是本次评估减值其他应收款 38.81 万元，系标的公司按照恒德晟净利润计提投资收益，会计师取得恒德晟由广东粤信会计师事务所有限公司 2023 年 1 月 10 日出具的粤信[2023]审字 23007 号审计报告进行审阅，审计报告未对此减值事项进行调整。考虑到剔除所得税后影响金额较小，恒德晟未追溯调整已出具的财务报表。经本次评估后，恒德晟财务部将依据财务管理制度履行资产减值审批流程，并进行相应账务处理。标的公司将依据调整后财务报表进行会计调整。

对恒德晟公司股东全部权益进行评估的过程中，本次评估采用了资产基础法和收益法进行了评估，相关的账面值来源于广东粤信会计师事务所有限公司 2023 年 1 月 10 日出具的粤信[2023]审字 23007 号年度审计报告。

在资产基础法评估中，流动资产总共减值 39.81 万元，减值率 16.74%，具体构成如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增减值
预付账款	1.20	0.20	-1.00
其他应收款	44.39	5.58	-38.81
合 计	45.59	5.78	-39.81

减值原因为：

1、预付账款中有笔收款单位为“从化市建设工程交易中心”，金额为 1.00 万元的款项，据恒德晟相关人员介绍，该笔款项为 2016 年以前形成的遗留的款项，相关的款项具体内容、形成原因已无法追查，本次评估对该笔款项按账面值全额计提预计风险损失。

2、其他应收款中造成减值的三笔款项具体如下：

序号	欠款单位 (人) 名称 (结算对象)	业务 内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价 值	增减值	增值 率%	备注
1	珠海国际货柜码头(高栏二期)有限公司	投标保证金	2017/12/31	4-5 年	5,000.00	0.00	-5,000.00	-100.00	历史遗留, 已无法收回
2	广州市东山区国为饮水机经营部	押金	2017/3/27	5 年以上	50.00	0.00	-50.00	-100.00	已注销, 无法收回
3	徐凌云	其他部门其他	2016 年以前	5 年以上	383,081.75	0.00	-383,081.75	-100.00	历史遗留, 已无法收回

上述三笔款项经恒德晟相关人员确认, 均为历史遗留问题, 已确认无法收回, 因此本次评估值为零。

对于上述涉及的预付款项及其他应收款, 广东粤信会计师事务所在年度审计中未能及时清账或计提相应的坏账准备, 本次对账龄在 5 年以上的应收类款项全额计提预计风险损失, 对于企业人员确认已无法收款的款项评估为零, 由此形成评估减值。

标的公司在长期股权投资科目中, 对恒德晟采用权益法进行核算, 按照恒德晟净利润计提投资收益。考虑到剔除所得税后影响金额较小, 恒德晟未追溯调整已出具的财务报表。经本次评估后, 恒德晟财务部将依据财务管理制度履行资产减值审批流程, 并进行相应账务处理。标的公司将在 2023 年度依据调整后财务报表进行会计调整。

(七) 结合标的公司经营情况、所处行业发展趋势, 详细说明采用不同评估方法结果差异较大的原因及合理性, 采用收益法评估结果作为评估结论的原因及合理性。

1、本次交易最终采用收益法评估的原因及合理性

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, 本次评估对各种评估方法的适用性分析如下:

(1) 市场法适用分析

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。通过对近期企业产权交易市场情况分析，与标的公司属于同一行业，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、财务风险等因素与标的公司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标的公司在规模、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

由于标的公司具有稳定的业务收益来源和管理团队，根据标的公司已提供企业未来收益资料，可以结合标公司的人力资源、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；也可以依据标的公司企业性质、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标的公司所在行业、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

由于标的公司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标的公司的经营管理提供了资产购建成本的基础，故可以采用资产基础法进行评估。

因此，本次采用收益法、资产基础法进行评估。

此外，标的公司所在行业为专业技术服务业，企业的竞争力主要来源于企业的业务团队、长期客户积累等因素。于标的公司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。资产基础法评估过程中，

标的公司的团队管理、客户资源等无法量化反映，而收益法中对企业的经营情况的预测已包含了团队管理、客户资源等不可量化的无形资产所带来的价值，因此对于专业技术服务业企业来说，收益法比资产基础法更能体现企业股东全部权益价值，因此采用收益法作为最终评估结论具有合理性。

综上所述，本次交易采取收益法、资产基础法进行评估，并以收益法评估结论作为定价依据具有合理性。

2、本次交易最终作价与同行业可比交易相比不存在显著差异，评估增值具有合理性

根据公开数据，标的公司所在行业近年来历次收购案例情况如下：

序号	评估基准日	上市公司	标的公司	主营业务	评估方法	评估结论方法	评估结论增值率	市盈率（倍）	两种方法差异率
1	2022/12/31	招标股份 (301136.SZ)	福建诚正工程造价咨询有限公司	工程造价咨询	资产基础法、收益法	收益法	361.36%	12.84	未公布
2	2018/5/31	东方中科 (002819.SZ)	东方国际招标有限责任公司	招标代理业务	资产基础法、收益法	收益法	776.96%	11.51	773.41%
3	2018/6/30	设研院 (300732.SZ)	中赞国际工程股份有限公司	工程设计，工程监理，工程咨询	资产基础法、收益法	资产基础法	58.50%	31.08	16.29%
4	2018/6/30	汉嘉设计 (300746.SZ)	杭州市城乡建设设计院股份有限公司	市政公用行业及建筑行业为主的设计、咨询	资产基础法、收益法	收益法	468.13%	20.88	216.23%

序号	评估基准日	上市公司	标的公司	主营业务	评估方法	评估结论方法	评估结论增值率	市盈率(倍)	两种方法差异率
5	2021/7/30	国检集团 (603060.SH)	安徽元正工程检测科技有限公司	工程检测与技术咨询	资产基础法、收益法	收益法	322.64%	8.11	215.55%
平均值							397.52%	16.89	305.37%
本次评估							197.23%	8.63	131.25%

近年同行业并购案例评估结论较母公司口径净资产增值率区间为 58.50%~776.96%，平均值为 397.52%；市盈率区间为 8.11 倍~ 31.08 倍，平均值为 16.89 倍，两种方法差异率区间为 16.29%~ 773.41%，平均值为 305.37%。本次评估结论较净资产的增值率为 197.23%，市盈率为 8.63 倍，两种评估方法的差异率为 131.25%，均落在上述区间范围内，且均低于平均值，因此本次评估结论不存在与市场可比交易偏差较大的情况，评估结论具有合理性。

公司已在重组报告书“第六章 标的资产评估及作价情况”之“五. 董事会关于标的资产估值合理性及定价公允性分析”之“（六）结合交易标的的市场可比交易价格、同行业上市公司的市盈率或者市净率等指标，分析交易定价的公允性”中更新如下：“

单位：万元

证券代码	公司简称	交易标的	评估基准日	交易标的主要业务	评估值	评估方法	评估结论	市盈率
同行业可比交易								
002819	东方中科	东方国际招标有限责任公司 65%股权	2018/5/31	招标代理业务	25,809.52	资产基础法、收益法	收益法	11.51
300732	设研院	中赞国际工程股份有限公司 87.20% 股权	2018/6/30	工程设计，工程监理，工程咨询	70,043.63	资产基础法、收益法	资产基础法	31.08
301136	招标股份	福建诚正工程造价咨询有限	2022/12/31	工程造价咨询	4,721.47	资产基础法、	收益法	12.84

证券代码	公司简称	交易标的	评估基准日	交易标的主要业务	评估值	评估方法	评估结论	市盈率
		公司100%股权				收益法		
大行业可比交易								
300746	汉嘉设计	杭州市城乡建设设计院85.68%股权	2018/6/30	市政公用行业及建筑行业为主的设计、咨询	68,013.74	资产基础法、收益法	收益法	20.88
603060	国检集团	安徽元正工程检测科技有限公司55%股权	2021/7/30	工程检测与技术咨询	8,679.38	资产基础法、收益法	收益法	8.11
平均数								16.89
中位数								12.84
本次交易标的公司估值								8.63

”

3、标的公司具备良好、可持续的盈利能力

标的公司属于轻资产企业，通过向招标代理人提供技术服务取得收益，在历史的经营中，标的公司通过长期经营所积累下来的丰富项目经验、稳定的技术团队，成熟的专家资源库以及良好的服务口碑等，使得标的公司在行业竞争中具备了自身的竞争优势。

在报告期内，标的公司实现营业收入分别为 11,538.91 万元、12,088.21 万元，毛利率分别为 49.78%、50.23%，已形成较为稳定的现金流，自身经营管理模式成熟稳定，具备可持续盈利的能力。

在行业前景方面，招投标机制由于其程序的规范性和公开性，往往能对打击贪污腐败起到积极的推动作用，有利于保护国家和社会公共利益，保障合理、有效使用国家资金或其他公共资金，构建从源头预防腐败交易的社会监督制约体系。而招标代理机构作为招标投标机制的主要参与主体，将获得持续发展的机遇。

根据广东省及广州市统计局公布数据，历史三年广东省及广州市固定资产投资增

速分别为4%、6%，2023年上半年同比增速为4.4%和6.1%，标的公司的业务开展具有良好的市场需求，保证其未来持续盈利的可实现性。

综上，标的公司自身经营已进入成熟阶段，在行业中具有竞争优势，预计未来的市场需求可持续，因此具备良好的可持续盈利的能力。其所在行业的市场环境具有较大的市场需求，行业发展前景较好，因此标的公司的可持续盈利具可实现性。同时，本次评估结论的增值率、市盈率、两种方法结果的差异率，均低于历史可比交易案例均值，评估结论具有合理性、审慎性。

【评估机构核查意见】

1、核查程序

- (1) 复核评估预测模型中的各项参数数据的正确性。
- (2) 询问企业管理层及相关人员，了解利润波动的原因。
- (3) 了解审计机构财务数据调整的原因及依据。

(4) 获取同行业上市公司相关数据及可比交易案例数据，对上市公司及可比交易案例的相关数据进行比较分析，分析参数取值的合理性。

2、核查结论

评估师认为：招标中心股权权益进行收益法评估时，所采用的企业特定风险调整系数、折现率等评估参数的选取系依据标的公司本身的经营情况、经营风险，结合行业整体情况及未来的收益预期确定，符合行业惯例，符合标的公司自身的经营情况，取值与历次并购案例相近，具有合理性。

标的公司预测期的收益增长率、毛利率等指标与历史期相比不存在重大差异，低于同行可比上市公司的历史三年平均增长率，低于所在省市的投资发展增速，评估结论的市盈利率及市销率低于可比上市公司，市净率与可比上市公司相接近。且标的公司2023年截至6月份的利润实现情况占预测金额的比例与历史期同期数据基本吻合。评估预测具有合理性、审慎性。

本次资产基础法评估增值率为28.53%，低于历史可比交易案例增值率均值，增值来源于长期股权投资及无形资产，增值情况符合行业惯例。无形资产评估所采用的收入预测与收益法收入预测数存在差异主要是由于无形资产评估所采用的收入预测仅采用了与专利商标软著等相关的招标服务收入，剔除了与专利商标软著无关的标书收

入及造价咨询服务收入。

标的公司收益预测中折旧与摊销、资本性支出数值相同符合标的公司的经营情况。收益法计算模型中将折旧摊销作加回后，在资本性支出做已作了相应的扣减。预测期折旧与摊销大幅高于报告期内的折旧摊销是由于本次评估基于企业现金流的角度，对“使用权资产的摊销”，按照旧会计准则，直接按照未来年度需实际支付的租金计算，未按照新会计准则分别在“使用权资产的摊销”和“租赁利息费用”中分开计算所致。

本次评估中所认定的溢余资金中包含其他应付款中投标人所预缴的招投标保证金。依据相关的法律法规以及标的公司的内部管理制度，标的公司对于该部分资金标的公司不具有控制权，不具有自由处置的权利，不可随意挪用，不可用于经营周转，因此将该部分资金区别于标的公司日常经营周转所需的资金，单独作为溢余资金计算，同时，该部分金额包含在其他应付款科目中，作为非经营性负债从估值中扣除。因此溢余资产的估值符合相关的法律法规及标的公司的实际经营情况，评估预测具有合理性。

恒德晟流动资产的减值主要来源于预付款项及其他应收款，广东粤信会计师事务所所在年度审计中未能对长期挂账及无法收款的款项及时清账或计提相应的坏账准备，本次对账龄在 5 年以上的应收类款项全额计提预计风险损失，对于企业人员确认已无法收款的款项评估为零，由此形成评估减值。考虑到剔除所得税后影响金额较小，恒德晟未追溯调整已出具的财务报表。经本次评估后，恒德晟财务部将依据财务管理制度履行资产减值审批流程，并进行相应账务处理。标的公司将在 2023 年度依据调整后财务报表进行会计调整。

标的公司不同评估方法结果差异较大主要是源于：标的公司作为轻资产企业，其收益法评估值中包含了对标的公司经营来说较为重要的团队管理、客户资源、历史经验等不可量化的无形资产所带来的盈利能力。标的公司自身经营已进入成熟阶段，在行业中具有竞争优势，预计未来的市场需求可持续，因此具备良好的可持续盈利的能力。其所在行业的市场环境具有较大的市场需求，行业发展前景较好，因此标的公司的可持续盈利具可实现性。同时，本次评估结论的增值率、市盈率、两种方法结果的差异率，均低于历史可比交易案例均值，因此本次评估采用收益法作为评估结论具有合理性、审慎性。

问题 3.合并方式及会计处理

根据报告书，（1）上市公司与招标中心同受广新集团控制的时间尚不满一年，本次交易按照非同一控制下企业合并编制备考财务报告，可辨认资产的公允价值与其账面价值差异来自无形资产软件资产增值 1,483.92 万元及新增可辨认无形资产商标及专利 243.29 万元，同时确认商誉 10,710.72 万元。（2）如本次重大资产重组完成时，上市公司和招标中心同受广新集团控制的时间均超过一年，将符合同一控制下企业合并的条件，上市公司将按照同一控制下企业合并进行实施。公司将聘请会计师事务所在盈利补偿期届满后对标的资产进行减值测试，交易对方将根据减值额进行补偿。（3）进行股份补偿时，如公司无法和/或难以回购注销的，则公司应在上述事件发生后 10 日内书面通知交易对方，交易对方应在接到通知后 10 日内配合公司将专户内股份赠送给该否定事件发生日登记在册的公司其他股东。

请上市公司：（1）说明广新集团对标的公司合并方式及报表处理，如属于非同一控制下合并，是否产生商誉及本次交易未将最终控制方合并报表中商誉在同一控制下备考合并报表中确认的原因；相关资产在广新集团合并日是否按照公允价值确认，至评估基准日产生较大增值的原因及合理性。（2）广新集团上述会计处理是否准确，是否影响本次交易相关会计确认及计量；同一控制下备考合并报表是否经审阅，是否符合内容与格式准则相关要求。（3）说明如进行同一控制下合并，标的资产减值测试的具体方式，是否将本次交易合并溢价考虑在内。（4）说明股份补偿措施的合规性及可执行性。（5）说明是否采取相关措施保证标的股份用于履行补偿义务，是否做出承诺及未来对标的股份质押的相关安排，是否符合《北京证券交易所上市公司重大资产重组业务指引》相关要求。（6）说明发行人与标的公司业务开展过程中收入、成本、存货等主要会计政策的异同及未来调整方式，如标的公司业绩承诺期适用收入准则等会计准则发生变更，交易双方是否充分考虑相关影响，就业绩承诺计算基础及调整方式作出明确约定、对争议解决作出明确安排，请在重组报告书中补充披露。

请独立财务顾问、会计师、评估师、律师核查前述事项并发表明确意见。

【上市公司说明】

（一）说明广新集团对标的公司合并方式及报表处理，如属于非同一控制下合并，是否产生商誉及本次交易未将最终控制方合并报表中商誉在同一控制下备考合并报

表中确认的原因；相关资产在广新集团合并日是否按照公允价值确认，至评估基准日产生较大增值的原因及合理性。

2022 年 12 月 5 日，恒健控股与广新集团签署了《广东省机电设备招标中心有限公司 100%股权无偿划转协议》。广东省国资委于 2022 年 12 月 14 日出具了《关于调整省属招投标业务板块专业化整合方案的意见》（粤国资函[2022]525 号），同意恒健控股将其持有的招标中心 100%股权无偿划转至广新集团，划转基准日为 2021 年 12 月 31 日。2022 年 12 月 22 日，本次股权划转完成工商变更登记。

广新集团按照非同一控制下企业合并对上述股权划转事项进行账务处理。

财政部于 2016 年发布的《关于印发<规范“三去一降一补”有关业务的会计处理规定>的通知》（财会[2016]17 号），国有独资或全资企业之间无偿划拨子公司时，划入企业在取得被划拨企业的控制权后编制合并财务报表，划入企业编制合并资产负债表，应当以被划拨企业经审计等确定并经国资监管部门批复的资产和负债的账面价值及其在被划拨企业控制权转移之前发生的变动为基础，对被划拨企业的资产负债表进行调整，调整后应享有的被划拨企业资产和负债之间的差额，计入资本公积（资本溢价）。

《企业国有资产评估管理暂行办法》第七条，企业有下列行为之一的，可以不对相关国有资产进行评估：经各级人民政府或其国有资产监督管理机构批准，对企业整体或者部分资产实施无偿划转、国有独资企业与其下属独资企业（事业单位）之间或其下属独资企业（事业单位）之间的合并、资产（产权）置换和无偿划转。

广新集团在编制 2022 年合并财务报表时，参考上述两项规定，未聘请专业评估机构对招标中心进行评估，合并招标中心按照 2022 年度经审计后账面价值作为各项可辨认资产及负债进行确认，合并报表中未确认商誉，符合上述会计处理规定。

因广新集团受让招标中心股权系国有股权无偿划转，并非市场化交易行为，不涉及交易对价及公允价值确定；广新集团将招标中心 100%股权出售给上市公司系市场化交易行为，采用了资产评估方式确定标的公司的公允价值，不存在短期内产生较大增值的情况。

（二）广新集团上述会计处理是否准确，是否影响本次交易相关会计确认及计量；同一控制下备考合并报表是否经审阅，是否符合内容与格式准则相关要求。

广新集团在对招标中心进行非同一控制下企业合并时，按照经审计后的资产负债

确认，以国资监管部门有关无偿划转的文件批复为基础，确认长期股权投资成本，符合财会[2016]17号文的相关要求，会计处理准确。广新集团的会计处理不影响本次交易相关会计确认及计量。

同一控制下备考合并报表以华兴会所出具的编号为华兴审字[2023]22011720022号的国义招标2022年度《审计报告》及编号为华兴审字[2023]23001440017号的招标中心2021年度、2022年度《审计报告》为基础进行编制，在国义招标报表上，依据合并日被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，即招标中心的净资产6,087.47万元确认长期股权投资，并按照发行价格人民币3.70元/股、发行股份48,901,621股计算增加国义招标的股本和资本公积；在合并报表层面，抵消国义招标长期股权投资与招标中心所有者权益。

如本次重大资产重组完成时，广新集团控制招标中心期限超过1年，将符合同一控制下企业合并的条件，上市公司将采用同一控制下企业合并方式进行会计处理。非同一控制下企业合并编制备考财务报告已经过华兴会所审阅，为便于投资者阅读，避免对合并方式理解出现歧义，同一控制下备考合并报表未经审阅，公司已于2023年6月9日披露了《关于本次交易涉及企业合并方式的说明公告》（编号：2023-118），符合《准则第56号》的相关要求。

（三）说明如进行同一控制下合并，标的资产减值测试的具体方式，是否将本次交易合并溢价考虑在内。

依据《企业会计准则第2号-长期股权投资》投资方应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，投资方应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。如进行同一控制下合并，当招标中心的可回收金额小于合并日的长期股权投资账面价值时，国义招标需对标的资产计提减值，无需将本次交易合并溢价考虑在内。

（四）说明股份补偿措施的合规性及可执行性。

本次交易完成后，在各盈利补偿期期末内，标的公司累积实现净利润数低于其承诺的累积承诺净利润数，交易对方将先以股份进行补偿，不足部分以现金补偿的方式履行业绩补偿承诺。补偿方式及计算公式符合《监管规则适用指引——上市类第1号》

的相关规定，合法合规。

广新集团根据《发行股份购买资产协议》取得上市公司向其发行的股份后，在履行完《业绩承诺与利润补偿协议》约定的业绩承诺或利润补偿之前，未经上市公司书面同意，不得将本次交易获得的股份质押给协议外第三方或设置其他权利限制。本次交易对方广新集团为大型国有企业，截至 2022 年末，广新集团资产总额超过 1,000 亿元，2022 年度实现收入超过 1,000 亿元，净利润超过 50 亿元，具备本次交易相关协议的履约能力。本次交易设置的股份补偿措施切实可行，具备可执行性。

（五）说明是否采取相关措施保证标的股份用于履行补偿义务，是否做出承诺及未来对标的股份质押的相关安排，是否符合《北京证券交易所上市公司重大资产重组业务指引》相关要求。

《业绩承诺与利润补偿协议》约定了广新集团在履行完《业绩承诺与利润补偿协议》约定的业绩承诺或利润补偿之前，未经上市公司书面同意，不得将本次交易获得的股份质押给协议外第三方或设置其他权利限制。广新集团亦出具了《承诺函》，承诺在履行完《业绩承诺与利润补偿协议》约定的业绩承诺或利润补偿之前，不将本次交易获得的股份质押给协议外第三方或设置其他权利限制。上述安排符合《北京证券交易所上市公司重大资产重组业务指引》的相关要求，能够保障标的股份用于履行补偿义务。

（六）说明发行人与标的公司业务开展过程中收入、成本、存货等主要会计政策的异同及未来调整方式，如标的公司业绩承诺期适用收入准则等会计准则发生变更，交易双方是否充分考虑相关影响，就业绩承诺计算基础及调整方式作出明确约定、对争议解决作出明确安排，请在重组报告书中补充披露。

标的主营业务收入主要为招标代理服务收入和咨询及造价收入。收入确认政策为招标代理服务收入在招标代理业务完成，公示期满发出“中标通知书”，代理服务收入的金额能够可靠计量，相关的经济利益能够流入公司且相关已发生或将发生的成本能够可靠计量时确认收入。咨询及造价收入在金额能够可靠计量，相关的经济利益能够流入公司且相关已发生或将发生的成本能够可靠计量时，根据合同约定的结算款项和经业主审批或审核的外部证据确认该阶段服务收入。发行人与标的主营业务相同，收入政策及收入确认依据不存在差异。

报告期内主营业务成本的构成主要为人工成本、专家评标费、咨询协作费。

人工成本包括业务人员的薪酬、职工福利及社会保险等人工成本费用。标的公司根据薪酬制度，基于考核业绩计提人工成本总额，按部门归集人工成本，月末将归属于各部门的人工成本在收入确认的同时结转该部分人工成本。

专家评标费于支付时入账，专家评审结束后，项目经办业务员通过交易平台系统制作“专家费银行支付单”后提交审批，对于非电子评标，经办业务员凭有效审批的“专家费银行支付”及相关纸质资料到财务部办理劳务费支付手续并通过银行转账的形式执行支付，一般在评标结束 10 天内完成支付；而对于电子评标，由财务初审经办人打印有效审批的“专家费银行支付”办理劳务费支付手续并通过银行转账的形式执行支付，一般在评标结束 3 天内完成支付。如有特殊情形需要支付现金，由项目经办业务员先垫付劳务费，按规定流程完成审批办理劳务费报销和备用金核销。

咨询协作费是支付业务咨询供应商开拓市场、发展业务并配合、协助公司完成招标代理项目的支出成本，采购费用系基于双方协商洽谈后按合同约定确定。外购服务核算的具体方法：1) 在招标代理项目完成确认收入时，根据合同约定计提对应的外购服务成本，待实际结算并支付时调整计提差异；2) 对于正在执行的招标代理项目，公司无须对供应商负担任何成本，无须计提外购服务成本。公司月末将归属于各项目的采购核算符合权责发生制原则。

因标的公司与发行人的主要收入及成本等会计政策已保持一致，标的公司业绩承诺期适用收入准则等会计准则不会发生变更，无需进行调整。

公司已在重组报告书“第四章 交易标的基本情况”之“十二、标的公司报告期内会计政策及相关会计处理”之“（二）会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对利润的影响”中补充披露如下：在业绩承诺期内，标的公司无需对重大会计政策或会计估计进行调整。

【评估机构核查意见】

1、核查程序

（1）查阅广新集团审计报告，访谈集团审计师会计处理意见，复核相关合并的会计处理。

(2) 了解招标中心经营模式，检查招标中心与主要客户签订的合同，查阅关键的合同条款，识别企业存在的履约义务与交易价格等合同条款，评价招标中心收入确认政策是否符合企业会计准则的要求；

(3) 了解营业成本的主要内容和核算方式，评价招标中心主营业务成本确认政策是否符合企业会计准则的要求。

2、核查结论

评估师认为：广新集团对标的公司合并方式及报表处理符合财政部专项会计处理规定，会计处理准确，不影响本次交易相关会计确认及计量。同一控制下备考合并报表为便于投资者阅读使用，未经审阅。会计师已对非同一控制下备考合并报告进行了审阅，符合《准则第 56 号》的相关要求。

本次交易设置的股份补偿措施切实可行，具备可执行性。本次交易涉及的股份质押安排符合《重大资产重组业务指引》的相关要求，能够保障标的股份用于履行补偿义务。标的公司与发行人的主要收入及成本等会计政策已保持一致，标的公司业绩承诺期适用收入准则等会计准则不会发生变更，无需进行调整。

问题 6.其他披露问题

纠纷，是否采取风险防范措施。请独立财务顾问、律师核查并发表明确意见。

(3) 请上市公司、独立财务顾问、律师、评估师对照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 56 号——北京证券交易所上市公司重大资产重组》《北京证券交易所上市公司重大资产重组审核规则》第三章重组信息披露要求相关规定，核对全部信息披露文件，并补充完善。

【上市公司说明】

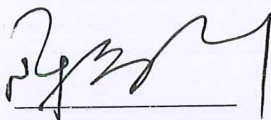
公司及独立财务顾问、律师、评估师已按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 56 号——北京证券交易所上市公司重大资产重组》、《北京证券交易所上市公司重大资产重组审核规则》的相关规定认真核对了全部信息披露文件，确认信息披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

【评估机构核查意见】

独立财务顾问、律师、评估师已核对上市公司全部信息披露文件，确认信息披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

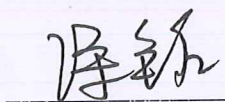
(本页无正文，为《广东卓越土地房地产评估咨询有限公司关于北京证券交易所<关于对国义招标股份有限公司的重组问询函>资产评估相关问题回复的核查意见》之签字盖章页)

资产评估机构负责人：

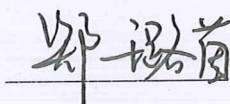


陈智华

资产评估人员：



涂 铭



郑璐茵

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司



2023 年 9 月 4 日