

本报告依据中国资产评估准则编制

广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟商誉
减值测试涉及的广州国测规划信息技术
有限公司商誉资产组可收回金额项目
资产评估报告

中和评报字(2023)第BJV8004号

(共一册, 第一册)



中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇二三年四月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020179202300068
合同编号:	2023BJV8004
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中和评报字(2023)第BJV8004号
报告名称:	广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟商誉减值测试涉及的广州国测规划信息技术有限公司商誉资产组可收回金额项目资产评估报告
评估结论:	665,000,000.00元
评估报告日:	2023年04月25日
评估机构名称:	中和资产评估有限公司
签名人员:	刘东 (资产评估师) 会员编号: 37220244 李鑫 (资产评估师) 会员编号: 32200148
 (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04月28日

资产评估报告书目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
资产评估报告书	6
一、 委托人、资产组所在企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	14
四、 价值类型及其定义	26
五、 评估基准日	26
六、 评估依据	26
七、 评估方法	29
八、 评估程序实施过程和情况	32
九、 评估假设	35
十、 评估结论	36
十一、 特别事项说明	37
十二、 评估报告使用限制说明	40
十三、 评估报告日	40
资产评估报告书附件	42

资产评估报告声明

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

六、本资产评估报告中涉及的评估基准日、主要市场（最有利市场）、含商誉资产组或资产组组合范围由委托人和审计机构在确认与商誉初始形成及之后年度减值测试的业务内涵保持一致后提供给评估机构，评估人员进行了核实。

七、评估对象涉及的资产组清单资产组及资产组经营预测资料由委托人、商誉资产组所在企业申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、

合法性负责。

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

九、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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关注资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟商誉减值测试涉及 的广州国测规划信息技术有限公司商誉资产组 可收回金额项目

资产评估报告书

中和评报字（2023）第 BJV8004 号

摘 要

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受广东梅雁吉祥水电股份有限公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,按照必要的评估程序,对广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟商誉减值测试涉及的广州国测规划信息技术有限公司含商誉资产组在评估基准日的可收回金额进行了评估。现将评估报告摘要如下:

评估目的: 根据与委托人签订的资产评估委托合同,本次资产评估是为广东梅雁吉祥水电股份有限公司编制财务报告拟商誉减值测试确定广州国测规划信息技术有限公司含商誉资产组的可收回金额提供价值参考。

评估对象: 广州国测规划信息技术有限公司含商誉的资产组。

评估范围: 包括广东梅雁吉祥水电股份有限公司收购广州国测规划信息技术有限公司形成的完全商誉,商誉相关资产组,具体有流动资产、固定资产、使用权资产、长期待摊费用、无形资产、流动负债等。

评估基准日: 2022 年 12 月 31 日

价值类型: 可收回金额

评估方法: 预计未来现金流量折现法

评估结论: 截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日,广东梅雁吉祥水电股



份有限公司合并报表层面收购广州国测规划信息技术有限公司形成的含商誉资产组的账面价值为 64,605.55 万元，可收回金额为 66,500.00 万元。

重大特别事项：

1. 广州国测公司房屋建筑物-办公用房付款方式均为是按揭贷款付款，根据浦发银行《法人按揭借款合同》（YD82092018780001），天河区明旭街 1 号 308 房、309 房、310 房、311 房、315 房和 316 房已抵押给上海浦东发展银行股份有限公司广州分行，抵押金额叁佰伍拾壹万元。

2. 根据《最高额质押合同》（GZY476660120200041），广州国测与东莞市大朗镇房地一体农村宅基地和集体建设用地权籍调查工作项目采购合同（合同金额：9,100,530.00 元，合同编号：44900-18-202004-182120200-0002）、与南澳县“房地一体”农村不动产登记发证项目采购合同（合同金额：11,040,740.00 元，合同编号：PZH020BO14）下的应收账款，质押给了中国银行股份有限公司广州越秀支行，主债权为广州国测规划信息技术有限公司自 2020 年 7 月 17 日起至 2022 年 12 月 31 日止签署的借款、保函等合同，被担保最高债权额为玖佰伍拾万元。

本次评估未考虑上述抵押、质押事项对本次评估结论的影响。

3. 根据广东梅雁吉祥水电股份有限公司与长兴国和企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、李明签订的《股权收购协议》，长兴国和企业管理咨询合伙企业（有限合伙）承诺广州国测 2020 年-2022 年实现的经审计的净利润分别不低于人民币 3,000.00 万元、4,500.00 万元、6,000.00 万元，三年累计净利润实现数不低于 13,500.00 万元，其中非经常性收益占净利润的比例三年合计不得超过 20%，如超过 20%，则超过部分应从前述净利润实现数中扣除。具体业绩承诺实现情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	业绩承诺数	实际实现数	差异额	完成率
2020 年	3,000.00	3,628.72	628.72	120.96%

年度	业绩承诺数	实际实现数	差异额	完成率
2021 年	4,500.00	4,891.09	391.09	108.69%
2022 年	6,000.00	4,678.63	-1321.37	77.98%
合计	13,500.00	13,198.44	-301.56	97.77%

本报告未考虑业绩承诺对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟商誉减值测试涉及
的广州国测规划信息技术有限公司商誉资产组
可收回金额项目

资产评估报告书

中和评报字（2023）第BJV8004号

广东梅雁吉祥水电股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规、会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用相关会计准则和资产评估准则确认的方法和程序，对广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟商誉减值测试涉及的广州国测规划信息技术有限公司商誉资产组在评估基准日的可收回金额进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、资产组所在企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为广东梅雁吉祥水电股份有限公司，资产组所在企业为广州国测规划信息技术有限公司。

（一）委托人简介

企业名称：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

注册号/统一社会信用代码：91441400196375188U

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

注册资本：189,814.87万人民币

实收资本：189,814.87万人民币

法定代表人：张能勇



成立日期：1993-01-01

营业期限：1993-01-01 至无固定期限

注册地址：广东省梅县新县城沿江南路 1 号

经营范围：电力生产业；房地产开发与经营；制造业；商业物资供销业的批发、零售；以自有资金从事投资活动；测绘服务；地理遥感信息服务；土地整治服务；信息系统集成服务；城市规划设计；规划设计管理；国土空间规划编制；数据处理和存储支持服务；技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）资产组所在企业简介

1. 注册情况

企业名称：广州国测规划信息技术有限公司

注册号/统一社会信用代码：91440106741881087G

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：530.5778 万(元)

实缴资本：530.5778 万(元)

法定代表人：李明

成立日期：2002-09-18

营业期限：2002-09-18 至无固定期限

注册地址：广州市天河区明旭街 1 号 310 房（仅限办公）

经营范围：地理遥感信息服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；软件开发；地质灾害治理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；规划设计管理；对外承包工程；城乡市容管理；计算机软硬件及辅助设备零售；照相器材及望远镜零售；安全系统监控服务；计算机

及办公设备维修；承接档案服务外包；建筑材料销售；电子元器件零售；数据处理和存储支持服务；土地整治服务；普通机械设备安装服务；不动产登记代理服务；安全技术防范系统设计施工服务；测绘服务；国土空间规划编制；地质灾害治理工程设计；地质灾害治理工程勘察；地质灾害治理工程监理；地质灾害危险性评估；建设工程勘察；建筑智能化工程施工；建设工程施工；建筑劳务分包；劳务派遣服务；地质灾害治理工程施工；各类工程建设活动。

2. 企业历史沿革

(1) 广州国测原名称为广州市普徕讯测绘仪器有限公司，系由吴卓芝、廖定海于 2002 年 9 月共同出资组建，组建时注册资本共人民币 50 万元，出资情况及股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
吴卓芝	30.00	60.00	货币
廖定海	20.00	40.00	货币
合计	50.00	100.00	

(2) 2005 年 4 月，公司名称变更为：广州市普徕讯测绘技术有限公司。

(3) 2008 年 3 月，公司股东变更为广州原创数码科技有限公司，变更后的出资情况及股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
广州原创数码科技有限公司	50.00	100.00	货币
合计	50.00	100.00	

(4) 2008 年 9 月，公司股东变更为陈进进、李新平、卓祖明，变更后的出资情况及股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
陈进进	15.00	30.00	货币
李新平	15.00	30.00	货币
卓祖明	20.00	40.00	货币
合计	50.00	100.00	

(5) 2009 年 6 月，公司股东变更为李明、刘子忠、禹汉波，变更后的出资情况及股权结构如下：

股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
李明	40.00	80.00	货币
刘子忠	5.00	10.00	货币
禹汉波	5.00	10.00	货币
合计	50.00	100.00	

(6) 2009年12月03日, 根据股东转让出资合同书, 禹汉波将原出资5万元(占公司注册资本10%)全部转让给股东李明。2009年12月03日股东李明以货币增资45万, 股东刘子忠以货币增资5万元。2009年12月03日广州海正会计师事务所有限公司出具《验资报告》(海会验(2009)A1077号), 验资截至2009年12月03日股东增资款50万元已全部到位。

变更后的出资情况及股权结构如下:

股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
李明	90.00	90.00	货币
刘子忠	10.00	10.00	货币
合计	100.00	100.00	

(7) 2011年06月07日, 刘子忠将原出资10万元(占公司注册资本10%)全部转让给股东卓祖明。

变更后的出资情况及股权结构如下:

股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
李明	90.00	90.00	货币
卓祖明	10.00	10.00	货币
合计	100.00	100.00	

(8) 2012年07月04日, 全体股东增资, 将公司注册资本由100万变更为508万。股东李明以货币增资367.2万, 股东卓祖明以货币增资40.8万元。2012年07月04日广州悦禾会计师事务所出具《验资报告》(悦禾验字201207002号), 验资截至2012年07月04日股东增资款408万元已全部到位。

变更后的出资情况及股权结构如下:

股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
李明	457.20	90.00	货币
卓祖明	50.80	10.00	货币



股东	出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
合计	508.00	100.00	

公司名称变更为广州国测规划信息技术有限公司。

(9) 2020年8月,李明和卓祖明分别将其持有的广州国测90%股权(对应457.2万元出资)和10%股权(对应50.8万元出资)转让给长兴国和企业管理咨询合伙企业(有限合伙)、长兴国展企业管理咨询合伙企业(有限合伙)、长兴国发企业管理咨询合伙企业(有限合伙),本次股权转让是李明和卓祖明将其直接持有的广州国测股权转让给其实际控制的合伙企业持有,本次股权转让为同一控制之下的转让。

变更后的出资情况及股权结构如下:

股东	出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
长兴国和企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	259.08	51.00	货币
长兴国展企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	198.12	39.00	货币
长兴国发企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	50.80	10.00	货币
合计	508.00	100.00	

(10) 2020年8月26日,梅雁吉祥增资了2000万元认购广州国测4.26%股权,该次增资定价为协议定价。公司股东变更为:长兴国和企业管理咨询合伙企业(有限合伙)、长兴国展企业管理咨询合伙企业(有限合伙)、长兴国发企业管理咨询合伙企业(有限合伙)、广东梅雁吉祥水电股份有限公司。

变更后的出资情况及股权结构如下:

股东	出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
长兴国和企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	259.08	48.83	货币
长兴国展企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	198.12	37.34	货币
长兴国发企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	50.80	9.57	货币
广东梅雁吉祥水电股份有限公司	22.5778	4.26	货币
合计	530.5778	100.00	

(11) 2021年1月，梅雁吉祥收购了长兴国和企业管理咨询合伙企业（有限合伙）持有的广州国测48.8298%股权，变更后的出资情况及股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
长兴国展企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	198.12	37.34	货币
长兴国发企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	50.80	9.57	货币
广东梅雁吉祥水电股份有限公司	281.6578	53.09	货币
合计	530.5778	100.00	

截至本次评估基准日，股权结构未发生变动。

3. 近三年资产、财务、经营状况

根据资产组所在企业合并报表财务数据编制的历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

资产组所在企业合并报表财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
总资产	22,410.38	38,353.16	48,999.10
总负债	14,866.09	25,917.76	31,885.07
所有者权益	7,544.29	12,435.39	17,114.03

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
营业收入	18,470.88	28,064.49	32,444.85
营业利润	4,368.35	6,010.55	5,360.85
利润总额	4,347.67	6,003.14	5,351.21
净利润	3,628.71	4,891.10	4,678.63

2020-2022年的财务数据为委托人及资产组所在企业根据财务报表提供。

上述为广州国测规划信息技术有限公司合并口径财务数据，截至评估基准日，广州国测拥有2家全资子公司，31家分公司。

纳入合并范围的子公司如下：

金额单位：元

序号	被投资单位名称	股权比例	投资金额	账面金额	核算方法
1	河南国测信息技术有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00	成本法
2	西安国测时代信息科技有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00	成本法

下属分公司如下：

序号	公司名称	社会信用代码	开业日期
1	广州国测规划信息技术有限公司南澳分公司	91440523MA4WQ36F4L	2017-06-21
2	广州国测规划信息技术有限公司陆丰分公司	91441581MA4UW2BK5R	2016-09-28
3	广州国测规划信息技术有限公司惠州分公司	91441302MA51XGXE53	2018-06-28
4	广州国测规划信息技术有限公司海南分公司	91460100MA5T5LTYX5	2018-08-06
5	广州国测规划信息技术有限公司汕尾分公司	91441500MA526AB40M	2018-08-23
6	广州国测规划信息技术有限公司河南分公司	91410100MA44QYEU7H	2018-01-02
7	广州国测规划信息技术有限公司北京分公司	91110108MA01MKL30D	2019-09-11
8	广州国测规划信息技术有限公司广西分公司	91450103MA5N2HGR73	2018-03-09
9	广州国测规划信息技术有限公司深圳分公司	91440300MA5H0F4M8X	2021-07-05
10	广州国测规划信息技术有限公司云南分公司	91530112MA6QF643XC	2021-08-03
11	广州国测规划信息技术有限公司汕头分公司	91440500MA4X1KL91E	2017-08-24
12	广州国测规划信息技术有限公司湖南分公司	91430103MA4Q239X4P	2018-10-23
13	广州国测规划信息技术有限公司清远分公司	91441802MA51PW5TXK	2018-05-22
14	广州国测规划信息技术有限公司饶平分公司	91445122MA4UQCN96Q	2016-06-06
15	广州国测规划信息技术有限公司泉州分公司	91350503MA2XNM8G8L	2016-09-13
16	广州国测规划信息技术有限公司南乐分公司	91410923MA45NCYP80	2018-08-30
17	广州国测规划信息技术有限公司梅州分公司	91441402MA53DE518N	2019-06-19
18	广州国测规划信息技术有限公司珠海分公司	91440402MA55NE3G4w	2020-12-08
19	广州国测规划信息技术有限公司黑龙江分公司	91230103MA1CCFUN5Y	2020-12-02

序号	公司名称	社会信用代码	开业日期
20	广州国测规划信息技术有限公司湖北分公司	91420111MA49LU5J6C	2020-11-17
21	广州国测规划信息技术有限公司山东分公司	91370705MA3T41CA1H	2020-05-22
22	广州国测规划信息技术有限公司汕头潮南分公司	91440514MA54LWEF3U	2020-05-07
23	广州国测规划信息技术有限公司云浮分公司	91445302MA54KJK838	2020-04-27
24	广州国测规划信息技术有限公司肇庆分公司	91441202MA54FKGB8B	2020-03-31
25	广州国测规划信息技术有限公司潮州分公司	91445100MA4UR79L75	2016-06-29
26	广州国测规划信息技术有限公司韶关分公司	91440200MA4UQ70C0K	2016-05-30
27	广州国测规划信息技术有限公司安徽分公司	91340100MA2T76EC99	2018-11-15
28	广州国测规划信息技术有限公司贵州分公司	91520113MA6EAXBU03	2017-09-26
29	广州国测规划信息技术有限公司茂名分公司	91440902MA4W4D2M3M	2016-12-29
30	广州国测规划信息技术有限公司内蒙古分公司	91152201MA0Q6WEQ2Q	2019-04-03
31	广州国测规划信息技术有限公司阳江分公司	91441723MA5367BY9X	2019-04-24

（三）委托人和资产组所在企业之间的关系

委托人持有资产组所在企业 53.09%的股权。

（四）其他评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括广东梅雁吉祥水电股份有限公司的审计机构。

二、评估目的

根据与委托人签订的资产评估委托合同，本次资产评估是为广东梅雁吉祥水电股份有限公司编制财务报告拟商誉减值测试确定广州国测规划信息技术有限公司含商誉资产组的可收回金额提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 商誉的形成及变动情况

1. 商誉的初始形成

根据委托人提供资料，购买日（2021年1月31日）广州国测规划信息技术有限公司合并口径可辨认净资产账面价值为7,313.59万元，可辨认净资产公允价值为14,528.93万元，其中按份额享有的净资产份额为7,712.69万元。企业确认的资产组组合合并成本为24,950.00万元，确认的整体商誉为32,471.08万元，其中归属于母公司的商誉为17,237.31万元。

根据广东梅雁吉祥水电股份有限公司与长兴国和企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、李明签订的《股权收购协议》，长兴国和企业管理咨询合伙企业（有限合伙）承诺广州国测2020年-2022年实现的经审计的净利润分别不低于人民币3,000.00万元、4,500.00万元、6,000.00万元，三年累计净利润实现数不低于13,500.00万元，其中非经常性收益占净利润的比例三年合计不得超过20%，如超过20%，则超过部分应从前述净利润实现数中扣除。具体业绩承诺实现情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	业绩承诺数	实际实现数	差异额	完成率
2020年	3,000.00	3,628.72	628.72	120.96%
2021年	4,500.00	4,891.09	391.09	108.69%
2022年	6,000.00	4,678.63	-1321.37	77.98%
合计	13,500.00	13,198.44	-301.56	97.77%

2. 商誉的变动过程

截至2022年12月31日，广东梅雁吉祥水电股份有限公司合并报表中商誉账面值17,237.31万元。

从商誉初始形成，至本次减值测试日2022年12月31日，广东梅雁吉祥水电股份有限公司账面商誉未确认减值损失。

(二) 评估对象

广州国测规划信息技术有限公司含商誉的资产组。

(三) 评估范围

包括广东梅雁吉祥水电股份有限公司收购广州国测规划信息技术有限公司形成的完全商誉，商誉相关资产组，具体有流动资产、固定资产、使用权资产、长期待摊费用、无形资产、流动负债等。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

序号	合并报表项目名称	含商誉资产组公允价值	科目名称	被并购方单体报表口径账面价值
一	流动资产合计	47,394.44	流动资产合计	46,986.53
1	货币资金	1,174.71	货币资金	1,174.71
2	应收账款	37,283.60	应收账款	37,283.60
3	预付款项	66.01	预付款项	66.01
4	其他应收款	1,091.80	其他应收款	1,091.80
5	存货	6,875.98	存货	6,468.07
6	合同资产	902.33	合同资产	902.33
二	非流动资产合计	38,296.44	非流动资产合计	1,218.67
1	固定资产	1,458.44	固定资产	974.31
2	使用权资产	228.27	使用权资产	228.27
4	无形资产	4,122.56	无形资产	
5	长期待摊费用	16.08	长期待摊费用	16.08
6	商誉	32,471.08	商誉	
三	资产总计	85,690.88	资产总计	48,205.20
四	流动负债	21,085.33	流动负债	21,085.33
1	应付账款	15,006.22	应付账款	15,006.22
2	合同负债	3,586.67	合同负债	3,586.67
3	应付职工薪酬	303.35	应付职工薪酬	303.35
4	应交税费	28.50	应交税费	28.50
5	其他应付款	161.52	其他应付款	161.52
6	其他流动负债	1,999.07	其他流动负债	1,999.07

序号	合并报表项目名称	含商誉资产组公允价值	科目名称	被并购方单体报表口径账面价值
五	负债总计	21,085.33	负债总计	21,085.33
六	净资产	64,605.55	净资产	27,119.87

委托评估对象和评估范围与减值测试涉及的评估对象和评估范围一致。账面值为委托人及资产组所在企业根据财务报表提供数据。

(四) 资产组 (CGU) 涵盖业务内涵的一致性确认

根据管理层的介绍, 上述确认的资产组 (CGU), 与商誉的初始确认及以后年度进行减值测试时的资产组 (CGU) 业务内涵相同, 保持了一致性。

(五) 商誉相关资产组情况

本次评估范围内的实物资产集中分布在广州国测规划信息技术有限公司内, 即位于广东省广州市天河区。

本次广州国测规划信息技术有限公司申报评估的实物资产主要包括: 存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备、家具等。

1. 存货

主要为未验收的项目, 分布在各项目现场。

2. 房屋建筑物

共 7 项, 为 2019 年外购的办公用房, 房屋建筑物于 2016 年建成, 主要结构为钢筋混凝土, 位于广州市天河区明旭街, 用于日常办公, 企业日常使用及管理状况良好, 具体见下表:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	抵押状况
1	2019 广州市不动产权第 06051645 号	天河区明旭街 1 号 308 房	钢筋混凝土	2016 年	59.39	抵押
2	2019 广州市不动产权第 06051646 号	天河区明旭街 1 号 309 房	钢筋混凝土	2016 年	74.99	抵押
3	2019 广州市不动产权第 06051647 号	天河区明旭街 1 号 310 房	钢筋混凝土	2016 年	63.18	抵押
4	2019 广州市不动产权第 06051648 号	天河区明旭街 1 号 311 房	钢筋混凝土	2016 年	61.6	抵押

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑 面积 m ²	抵押 状况
5	2019 广州市不动产权第 06052118 号	天河区明旭街 1 号 315 房	钢筋混凝土	2016 年	60.57	抵押
6	2019 广州市不动产权第 06052117 号	天河区明旭街 1 号 316 房	钢筋混凝土	2016 年	60.98	抵押
7	2019 广州市不动产权第 00089282 号	天河区明旭街 5 号 108 房	钢筋混凝土	2016 年	99.05	
	合计				497.76	

3. 设备

包括机器设备、运输设备、电子设备和家具。

(1) 机器设备：分布在公司及项目现场，共 116 项，主要包括接收机、全站仪、绘图仪、测量仪、无人机等设备，为 2014 年-2022 年陆续购入启用，有专门的部门管理及维护，目前均可正常使用、维护保养状况良好。

(2) 运输设备：主要是各类轿车及电动车等 20 辆办公用车辆，品牌主要有宝骏、比亚迪、五菱、爱玛等，为 2015 年-2022 年陆续购入启用，分布在总部及各分子公司。目前车辆均可正常使用、维护保养状况良好。

(3) 电子设备：共 459 项，主要为各类打印机、计算机、空调机、电脑、相机等生产、办公用设备，为 2014 年-2022 年陆续购入启用，分布在总部及各分子公司各生产及办公部门内。



(4) 家具：共 44 项，主要为企业分批购入的各种办公桌椅，为 2017-2022 年陆续购入启用，分布在各办公部门内，目前均可正常使用、维护保养状况良好。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

4. 账外无形资产

企业申报的无形资产为账外无形资产，共 188 项，其中商标 2 项，实用新型专利 1 项，软件著作权 185 项。具体情况见下表：

(1) 商标

序号	无形资产名称和内容	商标号	申请日期	法律状态	权属单位
1		第 5946444 号	2016-12-14	有效	广州国测
2		第 14326147 号	2009-12-28	有效	广州国测

(2) 实用新型专利

序号	无形资产名称和内容	专利号	申请日期	法律状态	权属单位
1	一种工程用水准仪	CN201720878879.9	2018-01-12	有效	广州国测

(3) 软件著作权

序号	无形资产名称和内容	登记号	申请日期	法律状态	权属单位
1	广东省航道控制网权限管理系统	2019SR0397462	2019-04-26	有效	广州国测
2	低空域航摄影像数据处理系统	2019SR1456593	2019-12-31	有效	广州国测
3	互联网+不动产登记服务平台	2019SR0139527	2019-02-14	有效	广州国测
4	房产测绘办公系统 V1.0	2016SR164027	2016-07-01	有效	广州国测
5	国测土地调查建库系统	2017SR701818	2017-12-18	有效	广州国测
6	南岭森林生态系统长期定位研究平台	2020SR0057782	2020-02-13	有效	广州国测
7	国测地名普查数据库管理系统 V1.0	2017SR711298	2017-12-20	有效	广州国测
8	综合管线信息管理系统	2016SR136120	2016-06-08	有效	广州国测
9	国测土地利用规划管理系统	2018SR120957	2018-02-24	有效	广州国测
10	国测不动产登记交易信息管理系统	2018SR121863	2018-02-24	有效	广州国测
11	联合测绘监管服务平台	2020SR0034649	2020-01-08	有效	广州国测
12	地理信息公共服务平台 V1.0	2016SR189729	2016-07-22	有效	广州国测
13	国测农村地籍调查年度更新系统	2017SR711917	2017-12-21	有效	广州国测
14	国土空间基础信息云管理与服务平台	2019SR0837307	2019-08-12	有效	广州国测
15	多规合一信息管理平台	2019SR0836359	2019-08-12	有效	广州国测
16	国测不动产登记数据共享及上报系统 V1.0	2017SR699708	2017-12-18	有效	广州国测
17	智慧环保信息管理平台	2019SR1130760	2019-11-08	有效	广州国测



序号	无形资产名称和内容	登记号	申请日期	法律状态	权属单位
18	国土空间规划分析评价系统	2020SR0034635	2020-01-08	有效	广州国测
19	国土空间规划成果审查与管理系统	2020SR0035393	2020-01-08	有效	广州国测
20	国土空间数据 2000 大地坐标系转换系统	2018SR723217	2018-09-07	有效	广州国测
21	国测 DLG 采集处理系统	2020SR0241878	2020-03-11	有效	广州国测
22	自然资源一体化业务审批系统	2019SR1401160	2019-12-19	有效	广州国测
23	国土空间规划指标模型管理系统	2020SR0034642	2020-01-08	有效	广州国测
24	广东省航道控制网桌面管理系统	2019SR0159004	2019-02-20	有效	广州国测
25	自然资源大数据平台	2019SR0836350	2019-08-12	有效	广州国测
26	水域水流（湿地）空间管理平台	2019SR0804483	2019-08-02	有效	广州国测
27	国测自然资源移动政务管理软件	2019SR0616889	2019-06-14	有效	广州国测
28	国家公园自然资源权籍调查管理系统	2019SR0759978	2019-07-23	有效	广州国测
29	农村土地调查数据库管理系统	2016SR169919	2016-07-06	有效	广州国测
30	国土空间规划监测评估预警系统	2019SR0837242	2019-08-12	有效	广州国测
31	国测智能交通指挥管理系统	2018SR122248	2018-02-24	有效	广州国测
32	森林资源确权登记数据管理系统	2019SR0770285	2019-07-25	有效	广州国测
33	国家公园自然资源确权登记数据管理平台	2019SR0759986	2019-07-23	有效	广州国测
34	国测土地调查信息管理系统	2018SR120970	2018-02-24	有效	广州国测
35	国测河长制信息管理平台	2018SR124924	2018-02-26	有效	广州国测
36	国土空间规划综合管控平台	2019SR0837128	2019-08-12	有效	广州国测
37	水域水流（湿地）确权登记数据管理平台	2019SR0762282	2019-07-23	有效	广州国测
38	车位查询系统	2022SRE020961	2022-06-13	有效	广州国测
39	车位诱导系统	2022SRE021038	2022-06-13	有效	广州国测
40	停车场管理系统	2022SRE020696	2022-06-13	有效	广州国测
41	停车大数据平台管理系统	2022SRE020812	2022-06-13	有效	广州国测
42	停车收费管理系统	2022SRE020795	2022-06-13	有效	广州国测

序号	无形资产名称和内容	登记号	申请日期	法律状态	权属单位
43	无感支付软件系统	2022SRE020912	2022-06-13	有效	广州国测
44	无人值守智慧停车管理系统	2022SRE020849	2022-06-13	有效	广州国测
45	农村土地承包合同网签系统	2022SR0556160	2022-05-05	有效	广州国测
46	国家公园智能空间管理系统	2019SR0759972	2019-07-23	有效	广州国测
47	宅基地调查软件	2018SR794905	2018-09-30	有效	广州国测
48	国土空间基础信息平台	2019SR0836815	2019-08-12	有效	广州国测
49	污染源大数据智能分析系统	2019SR1130888	2019-11-08	有效	广州国测
50	资源环境承载力监测预警系统	2020SR0034524	2020-01-08	有效	广州国测
51	国测数据库管理软件	2021SR1479900	2021-10-09	有效	广州国测
52	GoceGIS 地理信息基础平台	2021ST1458140	2021-09-30	有效	广州国测
53	综合评价系统	2021SR1232749	2021-08-19	有效	广州国测
54	智慧园区招商服务系统	2021SR1252147	2021-08-24	有效	广州国测
55	智慧园区运营管理系统	2021SR1247948	2021-08-23	有效	广州国测
56	智慧园区能耗监测管理系统	2021SR1258321	2021-08-25	有效	广州国测
57	智慧园区经济运行监测系统	2021SR1254476	2021-08-24	有效	广州国测
58	智慧园区基础支撑平台	2021SR1250822	2021-08-24	有效	广州国测
59	智慧园区环保监测管理系统	2021SR1250837	2021-08-24	有效	广州国测
60	智慧园区公共服务系统	2021SR1254477	2021-08-24	有效	广州国测
61	智慧园区“二三维”一张图“系统	2021SR1254543	2021-08-24	有效	广州国测
62	智慧园区安全应急管理系统	2021SR1258320	2021-08-25	有效	广州国测
63	智慧园区安全防护管理系统	2021SR1254599	2021-08-24	有效	广州国测
64	智慧园区 APP	2021SR1254568	2021-08-24	有效	广州国测
65	智慧物联管理平台	2021SR1235904	2021-08-20	有效	广州国测
66	智慧社区二三维网格化管理平台	2021SR1247865	2021-08-23	有效	广州国测
67	应用维护系统	2021SR1232768	2021-08-19	有效	广州国测

序号	无形资产名称和内容	登记号	申请日期	法律状态	权属单位
68	协同工作系统	2021SR1235818	2021-08-20	有效	广州国测
69	无线数据采集系统	2021SR1235819	2021-08-20	有效	广州国测
70	数据交换系统	2021SR1247947	2021-08-23	有效	广州国测
71	市政一体化管理平台	2021SR1232746	2021-08-19	有效	广州国测
72	社会综合治理信息系统	2021SR1252146	2021-08-24	有效	广州国测
73	监督中心受理系统	2021SR1247938	2021-08-23	有效	广州国测
74	监督指挥系统	2021SR1231311	2021-08-19	有效	广州国测
75	基础数据资源管理系统	2021SR1252134	2021-08-24	有效	广州国测
76	地理编码系统	2021SR1247937	2021-08-23	有效	广州国测
77	城市综合管理服务平台	2021SR1232748	2021-08-19	有效	广州国测
78	城市管理执法指挥调度平台	2021SR1232747	2021-08-19	有效	广州国测
79	城市管理服务热线系统	2021SR1252148	2021-08-24	有效	广州国测
80	城市地下管网综合管理平台	2021SR1247864	2021-08-23	有效	广州国测
81	城市大脑驾驶舱二三维可视化平台	2021SR1235903	2021-08-20	有效	广州国测
82	城管通 APP	2021SR1254538	2021-08-24	有效	广州国测
83	国测“房地一体”确权登记数据建库软件	2021SR1069140	2021-07-20	有效	广州国测
84	国测“房地一体”一体化制图系统	2021SR1069155	2021-07-20	有效	广州国测
85	国测智慧城市时空大数据管理软件	2021SR0904904	2021-06-17	有效	广州国测
86	智慧城市时空大数据平台	2021SR0882106	2021-06-11	有效	广州国测
87	国测土地调查外业数据采集系统	2017SR699678	2017-12-18	有效	广州国测
88	国测基本农田监管系统	2018SR124935	2018-02-26	有效	广州国测
89	基于可视化三维 GIS 的自然灾害综合风险普查成果应用和大屏展示系统	2021SR0466459	2021-03-29	有效	广州国测
90	国测自然灾害综合风险普查成果数据质检及管理系统	2021SR0473168	2021-03-29	有效	广州国测
91	国测自然灾害综合风险普查风险评估与区划系统	2021SR0466742	2021-03-29	有效	广州国测

序号	无形资产名称和内容	登记号	申请日期	法律状态	权属单位
92	国测自然灾害综合风险普查制图系统	2021SR0466785	2021-03-29	有效	广州国测
93	国测自然灾害综合风险普查数据采集系统	2021SR0466759	2021-03-29	有效	广州国测
94	国测自然灾害综合风险普查数据智能管理系统	2021SR0466792	2021-03-29	有效	广州国测
95	天空地一体化森林资源调查管理软件	2019SR0759969	2019-07-23	有效	广州国测
96	国测 Global2000 坐标转换软件 V1.0	2018SR582060	2018-07-25	有效	广州国测
97	国测土地调查质检软件	2018SR122808	2018-02-24	有效	广州国测
98	国测多终端一体化业务应用构建软件	2019SR0614702	2019-06-14	有效	广州国测
99	自然资源监管决策系统	2020SR0034518	2020-01-08	有效	广州国测
100	互联网+自然资源政务服务系统	2019SR1401126	2019-12-19	有效	广州国测
101	国测不动产登记档案管理系统	2018SR120982	2018-02-24	有效	广州国测
102	国测景区 3D 可视化信息系统	2018SR121209	2018-02-24	有效	广州国测
103	国测自然资源电子政务管理软件	2019SR0615993	2019-06-14	有效	广州国测
104	水域水流(湿地)权籍调查管理系统	2019SR0762127	2019-07-23	有效	广州国测
105	自然资源业务协同交换平台	2019SR1398556	2019-12-19	有效	广州国测
106	水域水流(湿地)确权登记信息系统	2019SR0762635	2019-07-23	有效	广州国测
107	地籍录入系统 V1.0	2016SR157050	2016-06-27	有效	广州国测
108	国测智慧管网信息管理平台	2018SR122802	2018-02-24	有效	广州国测
109	不动产自动编辑出图系统	2018SR794898	2018-09-30	有效	广州国测
110	不动产登记“双提升”服务平台	2019SR0139536	2019-02-14	有效	广州国测
111	国测智慧水务实时监控管理系统	2018SR121855	2018-02-24	有效	广州国测
112	国土空间规划“一张图”实施监督信息系统	2019SR0837311	2019-08-12	有效	广州国测
113	集体土地所有权管理系统	2020SR0016612	2020-01-06	有效	广州国测
114	自然资源社会化服务系统	2020SR0034512	2020-01-08	有效	广州国测
115	不动产确权登记管理系统	2020SR1748591	2020-12-07	有效	广州国测
116	航摄影像预处理系统	2020SR1501249	2020-09-16	有效	广州国测



序号	无形资产名称和内容	登记号	申请日期	法律状态	权属单位
117	不动产权籍调查测绘系统	2020SR1501250	2020-09-16	有效	广州国测
118	国测 Web 三维数据共享平台软件	2018SR622294	2018-08-06	有效	广州国测
119	国测“房地一体”农村不动产登记内外业一体化处理系统	2020SR1041003	2020-09-04	有效	广州国测
120	国测国土空间基础信息管理软件 V1.0	2020SR0563940	2020-06-03	有效	广州国测
121	国测地理空间数据管理软件 V1.0	2020SR0411143	2020-05-06	有效	广州国测
122	国测地理空间数据可视化分析展示软件 V1.0	2020SR0411137	2020-05-06	有效	广州国测
123	房屋调查软件	2018SR794889	2018-09-30	有效	广州国测
124	国测智慧社区信息管理平台	2018SR121199	2018-02-24	有效	广州国测
125	国测地理国情普查数据库管理系统	2018SR124307	2018-02-26	有效	广州国测
126	国家公园自然资源确权登记信息系统	2019SR0762142	2019-07-23	有效	广州国测
127	国土空间规划业务协同系统	2019SR0837135	2019-08-12	有效	广州国测
128	测绘调查监管服务系统	2020SR0035400	2020-01-08	有效	广州国测
129	数字城市典型应用系统	2016SR138242	2016-06-12	有效	广州国测
130	国测可视化三维建模系统	2020SR0241872	2020-03-11	有效	广州国测
131	广东省航道控制网数据入库系统	2019SR0159040	2019-02-20	有效	广州国测
132	移动污染源在线监控系统	2019SR1130628	2019-11-08	有效	广州国测
133	环境监测大数据管理系统	2019SR1130752	2019-11-08	有效	广州国测
134	不动产统一登记信息管理平台 V1.0	2016SR178012	2016-07-12	有效	广州国测
135	国测土地调查数据库年度变更管理系统	2017SR711301	2017-12-20	有效	广州国测
136	环境应急监控与指挥系统	2019SR1130844	2019-11-08	有效	广州国测
137	国测地理空间数据管理软件 (产品兼容性认证)		2022-10-10	有效	广州国测
138	国测农村地籍调查数据库管理系统	2017SR711281	2017-12-20	有效	广州国测
139	森林资源确权登记管理平台	2019SR0762134	2019-07-23	有效	广州国测
140	国测三维空间数据共享平台软件 V1.0	2019SR0705231	2019-07-09	有效	河南国测
141	南岭森林生态系统长期定位研究数据平台 V1.0	2019SR0164320	2019-02-21	有效	河南国测



序号	无形资产名称和内容	登记号	申请日期	法律状态	权属单位
142	国测国土空间数据 2000 大地 坐标系转换系统 V1.0	2019SR0705237	2019-07-09	有效	河南国测
143	移动空间数据采集 APP	2021SR2190868	2021-12-28	有效	河南国测
144	智慧城市数据平台	2021SR2187274	2021-12-28	有效	河南国测
145	智慧城市 CIM 平台	2021SR2193012	2021-12-28	有效	河南国测
146	勘探公司地理信息系统	2021SR2193013	2021-12-28	有效	河南国测
147	普通公路综合管理平台	2021SR2186975	2021-12-28	有效	河南国测
148	精准农业遥感检测平台	2021SR1078374	2021-07-22	有效	河南国测
149	国测 GIS 服务引擎软件	2021SR0525190	2021-04-12	有效	河南国测
150	智慧农业大数据平台软件	2021SR0447899	2021-03-25	有效	河南国测
151	地理信息共享服务平台软件	2021SR0403838	2021-03-17	有效	河南国测
152	国测时空大数据管理软件	2021SR0331688	2021-03-03	有效	河南国测
153	地名地址服务引擎软件	2021SR0101290	2021-01-19	有效	河南国测
154	智慧城市时空大数据平台软 件	2021SR0100849	2021-01-19	有效	河南国测
155	酒店会员积分管理系统 V1.0	2020SR0531340	2020-05-28	有效	河南国测
156	国测智慧城市时空信息大数 据云平台 V1.0	2020SR0531787	2020-05-28	有效	河南国测
157	港区燃气管理系统 V1.0	2020SR0531241	2020-05-28	有效	河南国测
158	林场管理与监测软件 V1.0	2020SR0531861	2020-05-28	有效	河南国测
159	国土三调数据管理软件 V1.0	2020SR0531777	2020-05-28	有效	河南国测
160	国测石油能源管网 GIS 管理 软件 V1.0	2020SR0531233	2020-05-28	有效	河南国测
161	国测项目管理系统 V1.0	2020SR0531225	2020-05-28	有效	河南国测
162	广东省航道控制网数据入库 平台 V1.0	2020SR0283710	2020-03-20	有效	河南国测
163	广东省航道控制网权限管理 平台 V1.0	2020SR0283707	2020-03-20	有效	河南国测
164	广东省航道控制网桌面管理 平台	2020SR0234352	2020-03-10	有效	河南国测
165	天空地一体化安全监测预警 平台	2023SR0129204	2023-01-20	有效	河南国测
166	农经权网签平台	2023SR0129203	2023-01-20	有效	河南国测

序号	无形资产名称和内容	登记号	申请日期	法律状态	权属单位
167	农村宅基地管理信息平台	2023SR0129205	2023-01-20	有效	河南国测
168	国土空间基础信息平台-xa	2021SR1702227	2021-11-11	有效	西安国测
169	国土空间规划“一张图”实施 监督信息系统-xa	2021SR1701864	2021-11-11	有效	西安国测
170	智慧社区二三维网格化管理 平台-xa	2021SR1688643	2021-11-10	有效	西安国测
171	城市管理执法指挥调度平台 -xa	2021SR1688642	2021-11-10	有效	西安国测
172	智慧物联管理平台-xa	2021SR1684840	2021-11-10	有效	西安国测
173	城市大脑驾驶舱二三维可视 化平台-xa	2021SR1685089	2021-11-10	有效	西安国测
174	多终端一体化业务构建平台	2021SR1691010	2021-11-10	有效	西安国测
175	自然资源一张图数据中心管 理系统	2021SR1701252	2021-11-11	有效	西安国测
176	互联网+不动产登记政务服 务系统	2021SR1702210	2021-11-11	有效	西安国测
177	“互联网+不动产查控”系统	2021SR1701297	2021-11-11	有效	西安国测
178	互联网+不动产登记金融服 务系统	2021SR2136876	2021-12-24	有效	西安国测
179	林草云内外业一体化调查监 测平台	2021SR1701250	2021-11-11	有效	西安国测
180	智慧林业综合管理平台	2021SR1701299	2021-11-11	有效	西安国测
181	全域土地综合整治与生态修 复全程监管系统	2021SR1701288	2021-11-11	有效	西安国测
182	智慧林长综合管理信息平台	2021SR1691739	2021-11-10	有效	西安国测
183	房地一体内外业调查监测平 台	2021SR1691252	2021-11-10	有效	西安国测
184	互联网+企业管理系统	2021SR1688644	2021-11-10	有效	西安国测
185	自然资源一体化业务管理系 统	2021SR1691251	2021-11-10	有效	西安国测

由于这些技术的研发、申请支出资产组所在企业已计入当期损益，故未在其账上体现。

除此之外，资产组不存在其他账面记录或未记录的无形资产。

截至评估基准日，上述无形资产未曾对外质押、许可使用，不存在法律诉讼。上述无形资产所有权归广州国测规划信息技术有限公司所有。

5. 使用权资产

使用权资产是指资产组所在企业可在租赁期内使用租赁资产的权利。
主要为租入的办公及员工住所。

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

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

根据《企业会计准则第8号—资产减值》的相关规定,商誉减值测试
的价值类型为可收回金额。

可收回金额为包含商誉资产组或资产组组合公允价值减去处置费用后
的净额与预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

五、评估基准日

(一) 本评估报告的评估基准日是2022年12月31日。

(二) 评估基准日为委托人根据企业会计准则应当在每年年度终了进
行商誉减值测试的相关规定确定。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准
日一致。

六、评估依据

法律法规依据:

(一) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全
国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

(二) 《中华人民共和国会计法》(根据2017年11月4日第十二届
全国人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改<中华人民共和国会
计法>等十一部法律的决定》第二次修正);

(三) 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修订通过);

(四) 中华人民共和国证券法(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

(五) 中华人民共和国民法典(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

(六) 《资产评估行业财政监督管理办法》2017年4月21日财政部令 第86号公布,根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改;

(七) 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的决定(2011年10月28日,中华人民共和国财政部令 第65号,财政部、国家税务总局审议通过);

(八) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

(九) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第691号令,2017);

(十) 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号);

(十一) 《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〕39号);

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

(十三) 与本次评估有关的其他法律法规。

准则依据:

(一) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- (七) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协(2019)35号);
- (八) 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
- (九) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十一) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);
- (十二) 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第76号);
- (十三) 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
- (十四) 《企业会计准则第8号—资产减值》;
- (十五) 《企业会计准则第39号—公允价值计量》;
- (十六) 《企业会计准则第20号—企业合并》;
- (十七) 《资产评估准则术语2020》(中评协(2020)31号)。

权属依据:

- (一) 广州国测规划信息技术有限公司《中华人民共和国不动产权证书》;
- (二) 广州国测规划信息技术有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》;
- (三) 计算机软件著作权登记证书;
- (四) 商标注册证。

取价依据:



(一) 广东梅雁吉祥水电股份有限公司提供的收购广州国测规划信息技术有限公司的评估报告、以前年度的财务报表、审计报告；

(二) 广州国测规划信息技术有限公司提供的重要协议、供销合同、发票等财务、经营资料；

(三) 广州国测规划信息技术有限公司提供的盈利预测及相关资料；

(四) 国家宏观、行业统计分析资料；

(五) 可比上市公司的相关资料；

(六) 同花顺 iFinD 数据端；

(七) 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR)；

(八) 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料；

(九) 《评估资讯网》；

(十) 中国债券信息网；

(十一) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据：

(一) 委托人提供的商誉、商誉相关资产组清单；

(二) 资产组所在企业提供的各类《评估申报明细表》；

(三) 相关人员访谈记录；

(四) 《评估委托合同》；

(五) 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》、《会计监管风险提示第 8 号—商誉减值》、《以财务报告为目的的评估指南》、《商誉减值测试评

估专家指引》相关规定，商誉属于不可辨认无形资产，因此对于商誉的减值测试需要通过估算商誉相关资产组的可收回金额。

可收回金额应当根据包含商誉资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。

(二) 预计未来现金流量的现值

资产组预计未来现金流量的现值，是指包含商誉资产组所在企业在现有管理、运营模式下，在持续使用过程中和剩余寿命年限内可以预计产生未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现，以未来现金流量的现值来估算包含商誉资产组的可收回金额的评估思路。

选用预计未来现金流量现值法估算商誉所在资产组可收回金额，以商誉所在资产组预测的税前现金净流量为基础，采用税前折现率折现，得出评估对象可收回金额。

1. 税前现金净流量的计算

税前现金净流量=税前利润+折旧和摊销-资本性支出-营运资金追加额

2. 商誉所在资产组可收回金额的计算

基本公式为：

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

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的税前现金流量；

r：折现率；

R_{n+1}：终值；

n：预测期。

(1) 第 i 年的税前现金流 R_i 的确定

$R_i = \text{税前现金流 } i - \text{营运资金增加 } i - \text{资本性支出 } i$

(2) 终值 R_{n+1} 的确定

评估人员应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

3. 折现率采用（所得）税前加权平均资本成本确定

为了确定含商誉的资产组的可收回金额，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业税前自由现金流，则折现率我们采用税前加权平均资本成本确定。

我们采用了加权平均资本成本估价模型（“WACC”）确定税后折现率，通过单变量求解方式，锁定税前现金流的折现结果与税后现金流折现结果一致，得出对应的税前折现率。WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中：

k_e ：权益资本成本

E ：权益资本的市场价值

D ：债务资本的市场价值

k_d ：债务资本成本

t ：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$k_e = R_f + \beta \times ERP + \alpha$$

其中： k_e = 权益期望回报率，即 权益资本成本

R_f = 长期国债期望回报率

β = 贝塔系数

ERP = 股权市场风险溢价

α = 特别风险溢价

(三) 公允价值减去处置费用后的评估

公允价值减去处置费用后净额的确定有三种途径：

途径一：根据公平交易中资产组的销售协议价格减去可直接归属于该资产组处置费用后的金额确定；

途径二：不存在销售协议但存在资产组交易活跃市场的，应当按照该资产组的市场价格减去处置费用后的金额确定，资产组的市场价格通常应当根据资产组的买方出价确定；

途径三：在不存在资产组销售协议和资产组活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额。

(四) 评估结论的确定

资产组经营所依赖的主要资源为固定资产、无形资产等，因此，本次评估依据评估目的和持续经营的基本假设，考虑委估资产组的特点，优先采用预计未来现金流量现值进行评估。如果预计未来现金流量现值法的评估结果低于包含商誉在内的资产组的账面价值，我们再进行进一步考虑采用委估资产的公允价值减去处置费用的评估。

本次评估采用预计未来现金流量现值的评估结果大于资产组账面值，故未再进行进一步考虑采用委估资产的公允价值减去处置费用。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前，与广东梅雁吉祥水电股份有限公司的有关人员进行了会谈，并与本项目的审计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与广东梅雁吉祥水电股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二） 现场调查、资料收集及核查验证

根据资产组所在企业提供的资产评估申报资料，评估人员于2023年2月27日至2023年3月5日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取资产组所在企业有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对资产组所在企业的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 存货的清查

对资产组所在企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了有关的项目合同及其他会计资料，并采用抽查合同的方式进行了资产核实。

2. 房屋建筑物的清查

对资产组所在企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验资产组所在企业提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为

评估计算的重要依据。

3. 机器设备的清查

对资产组所在企业申报的机器设备、电子设备、运输车辆和家具，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求资产组所在企业进行相应的核查、修改或说明。

4. 往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

5. 预计未来现金流现值调查

(1) 听取资产组所在企业工作人员关于资产组相关业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解资产组的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

(2) 分析资产组的历史经营情况，特别是前四年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

(3) 分析资产组所在企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

(4) 根据资产组所在企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势，分析、核查提供的预期收益、收益期限和相关风险预测，并根据经济环境、行业和市场发展等情况进行必要的调整；

(5) 建立预计未来现金流现值评估定价模型。



(三) 评定估算

项目组评估专业人员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和底稿；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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

(四) 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 一般性假设

- ① 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- ② 有关利率、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 假设资产组所在企业持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；
- ④ 除非另有说明，假设资产组所在企业遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；
- ⑤ 假设资产组所在企业未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；
- ⑥ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产组所在企业造成重大不利影响。

2. 针对性假设

- ① 假设资产组所在企业于年度内均匀获得净现金流；
- ② 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地调查做出的判断；
- ③ 资产评估专业人员对评估对象的现场调查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提；
- ④ 假设商誉资产组现有业务订单能如期实现，主营业务、产品结构以及销售策略和成本控制等不发生重大变化；
- ⑤ 假设资产组所在企业高新技术企业资格到期可正常延续，以后年度企业所得税率为 15%；
- ⑥ 假设评估基准日后资产组所在企业的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

本次评估采用预计未来现金流量的现值方法对广州国测规划信息技术有限公司含商誉资产组于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的可收回金额进行了测算。

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，广州国测规划信息技术有限公司包含商誉资产组的账面价值为 64,605.55 万元，预计未来现金流量的现值为 66,500.00 万元。含商誉资产组可收回金额不低于账面金额，采用预计未来

现金流量折现法，确定广州国测信息规格技术有限公司包含商誉资产组的可收回金额为 66,500.00 万元。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

含商誉资产组评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	预计未来现金流量的现值法	含商誉资产组的可收回金额	增（减）值	增（减）值率%
流动资产	1	47,394.44			
流动负债	2	21,085.33			
使用权资产	3	228.27			
固定资产	4	1,458.44			
长期待摊费用	5	16.08			
无形资产	6	4,122.56			
商誉	7	32,471.08			
包含商誉资产组调整后账面价值合计	8	64,605.55	66,500.00	66,500.00	1,894.45 2.93

十一、特别事项说明

1. 本次评估与前次评估采用评估方法的一致性。本次评估对象采用的评估方法与前次评估的报告（信资评报字[2022]第 050027 号）采用的评估方法基本一致。

2. 本次评估范围是由委托人、资产组所在企业及审计机构确定，评估人员的责任是对资产组的可收回金额发表专业意见。

3. 根据评估人员与企业管理层、审计师的沟通，管理层确定本次减值测试中所涉及的公允价值的主要市场（最有利市场），除非特别说明，是指中国（大陆地区）的产权交易市场。本次资产评估中所采用的相关市场参数、交易数据以及成交案例等均是上述主要市场（最有利市场）上的有效数据或发生的交易案例。

4. 根据《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（2023 年第 7 号），本次评估中企业所得税考虑了研发费用 100%



加计扣除。若未来相关研发费用扣除政策发生了变动，将会对本次评估结果产生影响，届时应根据新的政策更新调整评估结果。

5. 广州国测公司房屋建筑物-办公用房付款方式均为是按揭贷款付款，根据浦发银行《法人按揭借款合同》（YD82092018780001），天河区明旭街1号308房、309房、310房、311房、315房和316房已抵押给上海浦东发展银行股份有限公司广州分行，抵押金额叁佰伍拾壹万元。本次评估未考虑上述抵押事项对本次评估结论的影响。

6. 根据《最高额质押合同》（GZY476660120200041），广州国测与东莞市大朗镇房地一体农村宅基地和集体建设用地权籍调查工作项目采购合同（合同金额：9,100,530.00元，合同编号：44900-18-202004-182120200-0002）、与南澳县“房地一体”农村不动产登记发证项目采购合同（合同金额：11,040,740.00元，合同编号：PZH020BO14）下的应收账款，质押给了中国银行股份有限公司广州越秀支行，主债权为广州国测规划信息技术有限公司自2020年7月17日起至2022年12月31日止签署的借款、保函等合同，被担保最高债权额为玖佰伍拾万元。本次评估未考虑上述质押事项对本次评估结论的影响。

7. 根据广东梅雁吉祥水电股份有限公司与长兴国和企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、李明签订的《股权收购协议》，长兴国和企业管理咨询合伙企业（有限合伙）承诺广州国测2020年-2022年实现的经审计的净利润分别不低于人民币3,000.00万元、4,500.00万元、6,000.00万元，三年累计净利润实现数不低于13,500.00万元，其中非经常性收益占净利润的比例三年合计不得超过20%，如超过20%，则超过部分应从前述净利润实现数中扣除。具体业绩承诺实现情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	业绩承诺数	实际实现数	差异额	完成率
2020年	3,000.00	3,628.72	628.72	120.96%

年度	业绩承诺数	实际实现数	差异额	完成率
2021 年	4,500.00	4,891.09	391.09	108.69%
2022 年	6,000.00	4,678.63	-1321.37	77.98%
合计	13,500.00	13,198.44	-301.56	97.77%

本报告未考虑业绩承诺对评估结论的影响。

8. 本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

9. 本资产评估报告是在委托人及资产组所在企业及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

10. 本次评估中，我们参考和采用了资产组所在企业于历史年度及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺 iFinD 数据端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

11. 本次评估中所涉及的资产组所在企业未来盈利预测是建立在资产组所在企业管理层制定的盈利预测基础上的，我们对上述盈利预测进行了必要的审核。预计未来现金流量预测中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实



现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 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。
3. 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。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2023年4月25日。

(本页无正文)



中和资产评估有限公司

资产评估师（刘东）：



2023年4月25日

资产评估师（李鑫）：



资产评估报告书附件

- 附件一、预计未来现金流量的现值测算表；
- 附件二、委托人营业执照复印件；
- 附件三、资产组所在企业营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人承诺函；
- 附件六、资产组所在企业承诺函；
- 附件七、签名资产评估师承诺函；
- 附件八、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件九、北京市财政局备案公告（2017-0085号）；
- 附件十、中华人民共和国财政部《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》（备案公告日期2020年11月9日）；
- 附件十一、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件。

资产评估结果汇总表（预计未来现金流量折现法）

评估基准日：2022年12月31日

表1

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	可收回金额	增减值	增值率(%)
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	47,394.44			
流动负债	21,085.33			
使用权资产	228.27			
固定资产	1,458.44			
长期待摊费用	16.08			
无形资产	4,122.56			
开发支出				
商誉	32,471.08			
包含商誉资产组调整后账面价值合计	64,605.55	66,500.00	1,894.45	2.93



商誉资产组可收回金额测算表

评估基准日：2022年12月31日

表2

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

项目	未来预测							稳定期
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
税前经营现金流	8,754.93	8,757.02	8,709.03	8,619.21	8,555.39	8,555.39	8,555.39	
减：资本性支出	253.87	253.87	253.87	253.87	253.87	253.87	840.51	
营运资金增加/减少	-707.67	297.70	106.59	-80.11	-21.68	-21.68		
资产组税前自由现金流	9,208.73	8,205.45	8,348.56	8,445.45	8,323.21	8,323.21	7,714.89	
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	4.50	4.50	
折现率	12.93%	12.93%	12.93%	12.93%	12.93%	12.93%	12.93%	
折现系数	0.94	0.83	0.74	0.65	0.58	0.58	4.47	
资产组自由现金流现值	8,665.36	6,836.97	6,159.52	5,517.37	4,814.75	4,814.75	34,504.03	

资产组自由现金流现值合计	66,500.00
减：初始营运资金	-
资产组可回收价值（取整）	66,500.00



评估机构：中和资产评估有限公司

现金流量测算表

评估基准日：2022年12月31日

表3

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

项目	历史数据					未来预测						
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	稳定期
一、营业收入	18,470.88	28,064.49	32,444.85	29,627.94	29,975.93	30,113.22	30,047.10	30,047.10	30,047.10	30,047.10	30,047.10	30,047.10
毛利率	46.80%	34.46%	31.66%	36.11%	36.05%	35.95%	35.80%	35.66%	35.66%	35.66%	35.66%	35.66%
减：营业成本	9,826.63	18,394.38	22,175.68	18,929.79	19,168.15	19,287.53	19,291.03	19,333.16	19,333.16	19,333.16	19,333.16	19,333.16
成本率	53.20%	65.54%	68.35%	63.89%	63.95%	64.05%	64.20%	64.34%	64.34%	64.34%	64.34%	64.34%
税金及附加	64.45	58.30	65.36	114.74	115.23	115.48	115.59	115.59	115.59	115.59	115.59	115.59
销售费用	1,465.45	1,376.41	955.04	674.78	683.96	689.87	692.60	696.45	696.45	696.45	696.45	696.45
销售费用率	7.93%	4.90%	2.94%	2.28%	2.28%	2.29%	2.31%	2.32%	2.32%	2.32%	2.32%	2.32%
管理费用	1,577.07	1,765.31	1,703.41	1,455.85	1,545.78	1,599.16	1,609.93	1,617.99	1,617.99	1,617.99	1,617.99	1,617.99
管理费用率	8.54%	6.29%	5.25%	4.91%	5.16%	5.31%	5.36%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%
研发费用	739.27	873.09	705.05	592.79	602.26	611.75	621.26	631.02	631.02	631.02	631.02	631.02
研发费用率	4.00%	3.11%	2.17%	2.00%	2.07%	2.03%	2.07%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
财务费用	29.36	160.36	353.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失	46.59	89.07	38.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他收益	87.48	64.54	126.81	54.43	56.59	59.09	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00
投资收益	18.22	16.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信用减值损失	-459.39	-1,119.92	-2,676.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	4,368.36	4,308.61	3,898.32	7,914.42	7,916.51	7,868.52	7,778.70	7,714.89	7,714.89	7,714.89	7,714.89	7,714.89
加：营业外收入	-	0.41	0.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	20.69	7.82	9.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	4,347.67	4,301.20	3,888.68	7,914.42	7,916.51	7,868.52	7,778.70	7,714.89	7,714.89	7,714.89	7,714.89	7,714.89
所得税率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、净利润	4,347.67	4,301.20	3,888.68	7,914.42	7,916.51	7,868.52	7,778.70	7,714.89	7,714.89	7,714.89	7,714.89	7,714.89
销售净利率（税前）	23.54%	15.33%	11.99%	26.71%	26.41%	26.13%	25.89%	25.68%	25.68%	25.68%	25.68%	25.68%
加：税前利息支出	24.77	175.64	361.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折旧摊销	244.77	728.80	869.81	840.51	840.51	840.51	840.51	840.51	840.51	840.51	840.51	840.51
税前资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、经营现金流	4,617.21	5,205.63	5,120.16	8,754.93	8,757.02	8,709.03	8,619.21	8,555.39	8,555.39	8,555.39	8,555.39	8,555.39

商誉资产组可收回金额测算表

评估基准日：2022年12月31日

表4

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

项目	未来预测							稳定期
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
税前经营现金流	7,654.52	7,657.69	7,618.31	7,543.39	7,490.62	7,492.81	7,492.81	
减：资本性支出	253.87	253.87	253.87	253.87	253.87	840.51	840.51	
营运资金增加/减少	-707.67	297.70	106.59	-80.11	-21.68			
资产组自由现金流	8,108.32	7,106.12	7,257.84	7,369.64	7,258.43	6,652.31	6,652.31	
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	4.50	4.50	
折现率	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	11.06%	
折现系数	0.95	0.85	0.77	0.69	0.62	5.64	5.64	
资产组自由现金流现值	7,693.99	6,071.50	5,583.59	5,104.98	4,527.24	37,515.22	37,515.22	

资产组自由现金流现值合计	66,500.00
减：初始营运资金	
加：非经营性资产净值	
资产组可回收价值（取整）	66,500.00

现金流量测算表

评估基准日：2022年12月31日

表5

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

项目	历史数据						稳定期		
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年		2026年	2027年
一、营业收入	18,470.88	28,064.49	32,444.85	29,627.94	29,975.30	30,113.22	30,047.10	30,047.10	30,047.10
减：营业成本	9,826.63	18,394.38	22,175.68	18,929.79	19,168.15	19,287.53	19,291.03	19,333.16	19,333.16
税金及附加	64.45	58.30	65.36	114.74	115.23	115.48	115.59	115.59	115.59
销售费用	1,465.45	1,376.41	955.04	674.78	683.96	689.87	692.60	696.45	696.45
管理费用	1,577.07	1,765.31	1,703.41	1,455.85	1,545.78	1,599.16	1,609.93	1,617.99	1,617.99
研发费用	739.27	873.09	705.05	592.79	602.26	611.75	621.26	631.02	631.02
财务费用	29.36	160.36	353.49	-	-	-	-	-	-
资产减值损失	46.59	89.07	38.36	-	-	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他收益	87.48	64.54	126.81	54.43	56.59	59.09	62.00	62.00	62.00
投资收益	18.22	16.43	-	-	-	-	-	-	-
信用减值损失	-459.39	-1,119.92	-2,676.96	-	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	4,368.36	4,308.61	3,898.32	7,914.42	7,916.51	7,868.52	7,778.70	7,714.89	7,714.89
加：营业外收入	-	0.41	0.20	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	20.69	7.82	9.83	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	4,347.67	4,301.20	3,888.68	7,914.42	7,916.51	7,868.52	7,778.70	7,714.89	7,714.89
所得税率	-	-	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
减：所得税费用	718.96	1,112.04	463.22	1,100.41	1,099.33	1,090.72	1,075.81	1,064.78	1,062.58
四、净利润	3,628.71	3,189.16	3,425.46	6,814.01	6,817.18	6,777.80	6,702.88	6,650.11	6,652.31
加：税前利息支出	24.77	175.64	307.42	-	-	-	-	-	-
折旧摊销	244.77	728.80	869.81	840.51	840.51	840.51	840.51	840.51	840.51
税前资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、经营现金流	3,898.25	4,093.59	4,602.69	7,654.52	7,657.69	7,618.31	7,543.39	7,490.62	7,492.81

营业收入预测表

评估基准日：2022年12月31日

表6

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	历史数据						预测数据				
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年		
一	主营业务收入	9,341.53	18,470.88	28,064.49	32,444.85	29,627.94	29,975.30	30,113.22	30,047.10	30,047.10		
1	地理信息数据工程	8,275.28	15,665.48	20,008.69	26,683.31	22,680.81	22,680.81	22,454.01	22,004.93	22,004.93		
2	规划	494.07	474.20	5,006.90	2,897.36	3,042.23	3,194.34	3,354.05	3,521.76	3,521.76		
3	平台软件	352.08	2,163.91	1,668.74	2,290.39	2,404.90	2,525.15	2,651.41	2,783.98	2,783.98		
4	新型测绘	220.10	167.29	1,380.16	573.80	1,500.00	1,575.00	1,653.75	1,736.44	1,736.44		
二	其他业务收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
三	合计	9,341.53	18,470.88	28,064.49	32,444.85	29,627.94	29,975.30	30,113.22	30,047.10	30,047.10		
四	增长率		97.73%	51.94%	15.61%	-8.68%	1.17%	0.46%	-0.22%	0.00%		

营业成本预测表

评估基准日：2022年12月31日

表7

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	历史数据									
		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年		
一	主营业务成本	9,826.63	18,394.38	22,175.69	18,929.79	19,168.15	19,287.53	19,291.03	19,333.16		
1	地理信息数据工程	7,628.41	13,348.81	18,730.55	14,863.14	15,050.29	15,144.03	15,146.77	15,179.86		
2	规划	390.91	2,688.07	1,529.76	2,036.08	2,061.72	2,074.56	2,074.93	2,079.46		
3	平台软件	1,691.91	1,250.69	1,611.74	1,331.46	1,348.22	1,356.62	1,356.87	1,359.83		
4	新型测绘	115.40	1,106.81	303.64	699.11	707.92	712.32	712.45	714.01		
三	合计	9,826.63	18,394.38	22,175.69	18,929.79	19,168.15	19,287.53	19,291.03	19,333.16		
四	营业成本/营业收入	53.20%	65.54%	68.35%	63.89%	63.95%	64.05%	64.20%	64.34%		

税金及附加预测表

评估基准日：2022年12月31日

表9

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

序号	明细项	单位	历史数据										
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年			
一	增值税												
1	销项税	万元				1,777.68	1,798.52	1,806.79	1,802.83	1,802.83			
1-1	营业收入-软件收入	万元				2,404.90	2,525.15	2,651.41	2,783.98	2,783.98			
	销项税	6%				144.29	151.51	159.08	167.04	167.04			
1-2	营业收入-其他	万元				27,223.04	27,450.15	27,461.81	27,263.12	27,263.12			
	销项税	6%				1,633.38	1,647.01	1,647.71	1,635.79	1,635.79			
2	进项税	万元				1,122.65	1,142.48	1,151.52	1,149.41	1,149.41			
2-1	材料费	万元				529.74	535.95	538.42	537.24	537.24			
	进项税	13%				68.87	69.67	69.99	69.84	69.84			
2-2	交通运输费	万元				98.60	99.75	100.21	99.99	99.99			
	进项税	9%				8.87	8.98	9.02	9.00	9.00			
2-3	差旅费	万元				442.65	447.84	449.90	448.92	448.92			
	进项税	6%				26.56	26.87	26.99	26.93	26.93			
2-4	办公费	万元				278.68	281.95	283.25	282.63	282.63			
	进项税	6%				16.72	16.92	16.99	16.96	16.96			
2-5	车辆费	万元				71.06	71.89	72.22	72.06	72.06			
	进项税	3%				2.13	2.16	2.17	2.16	2.16			
2-6	租赁及管理费	万元				281.77	363.44	408.81	411.81	411.81			
	进项税	9%				25.36	32.71	36.79	37.06	37.06			
2-7	外协劳务	万元				15,165.82	15,343.63	15,414.22	15,380.38	15,380.38			
	进项税	6%				909.95	920.62	924.85	922.82	922.82			
2-8	水电费	万元				239.91	242.72	243.84	243.30	243.30			
	进项税	13%				31.19	31.55	31.70	31.63	31.63			
2-9	资本性支出	万元				253.87	253.87	253.87	253.87	253.87			
	进项税	13%				33.00	33.00	33.00	33.00	33.00			
3	即征即退-进项税					54.43	56.59	59.09	62.00	62.00			

税金及附加预测表

评估基准日：2022年12月31日

表9

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

序号	明细项	单位	历史数据									
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年		
	待抵扣进项税											
	免抵税额	13%										
4	应交增值税	万元				709.45	712.63	714.36	715.41	715.41	715.41	715.41
二	附加税金											
	附加税金应纳税金额					709.45	712.63	714.36	715.41	715.41	715.41	715.41
5	城建税	7%	31.10	23.76	28.43	49.66	49.88	50.01	50.08	50.08	50.08	50.08
6	教育费附加	3%	13.29	10.19	12.18	21.28	21.38	21.43	21.46	21.46	21.46	21.46
7	地方教育费附加	2%	8.94	6.79	7.78	14.19	14.25	14.29	14.31	14.31	14.31	14.31
8	车船使用税		0.28		8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37
9	印花税		4.87	9.04	0.65	8.89	8.99	9.03	9.01	9.01	9.01	9.01
10	土地使用税		0.24	0.27	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28
11	房产税	产原值70%*1.2%	5.70	7.63	7.63	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04
12	水利建设专项收入		0.03	0.62	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
三	税金及附加合计	万元	64.45	58.30	65.35	114.74	115.23	115.48	115.59	115.59	115.59	115.59
四	税金及附加/营业收入		0.15%	0.13%	0.19%	0.19%	0.17%	0.15%	0.13%	0.13%	0.13%	0.11%

销售费用预测表

评估基准日：2022年12月31日

表10

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

序号	费用明细项	历史数据									
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
1	职工薪酬	272.97	408.37	430.39	254.48	181.77	185.40	189.11	192.89	196.75	
2	办公费	17.03	92.77	116.05	75.82	95.88	97.00	97.45	97.23	97.23	
3	差旅费	31.90	31.41	33.15	40.86	36.16	36.58	36.75	36.67	36.67	
4	劳务费	88.71	113.05	147.50	42.19						
5	业务招待费	276.94	624.76	279.21	198.90	238.20	240.99	242.10	241.57	241.57	
6	租赁费及管理费	-	57.91	11.78	-	6.22	6.29	6.32	6.31	6.31	
7	交通运输费	44.34	38.33	52.84	66.79	58.39	59.07	59.34	59.21	59.21	
8	车辆费	18.22	16.98	22.49	57.61	38.18	38.62	38.80	38.72	38.72	
9	售后服务费	-	42.48	279.63	210.56						
10	其他	125.22	39.39	3.37	7.83	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
15	合计	875.33	1,465.45	1,376.41	955.04	674.78	683.96	689.87	692.60	696.45	
16	销售费用/营业收入	9.37%	7.93%	4.90%	2.94%	2.28%	2.28%	2.29%	2.31%	2.32%	

管理费用预测表

评估基准日：2022年12月31日

表11

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

序号	费用明细项	历史数据									
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
1	职工薪酬	450.63	729.77	544.94	493.48	379.60	387.19	394.94	402.84	410.89	
2	办公费	50.76	225.99	169.67	163.18	164.07	165.99	166.75	166.39	166.39	
3	差旅费	20.00	32.57	29.71	24.89	27.05	27.36	27.49	27.43	27.43	
4	折旧摊销费	140.42	205.58	678.02	812.41	732.73	732.73	732.73	732.73	732.73	
5	租赁费及管理费	137.35	193.56	208.33	115.04	38.20	117.01	161.25	164.79	164.79	
6	交通运输费	58.22	64.69	52.29	27.62	40.21	40.68	40.87	40.78	40.78	
7	车辆费	30.41	32.48	32.94	33.93	32.88	33.26	33.42	33.34	33.34	
8	业务招待费	-	71.58	45.89	26.06	36.12	36.55	36.71	36.63	36.63	
9	其他	172.81	20.85	3.52	6.80	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
10	合计	1,060.60	1,577.07	1,765.31	1,703.41	1,455.85	1,545.78	1,599.16	1,609.93	1,617.99	
11	管理费用/营业收入	11.35%	8.54%	6.29%	5.25%	4.91%	5.16%	5.31%	5.36%	5.38%	

研发费用预测表

评估基准日：2022年12月31日

表12

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

序号	费用明细项	历史数据									
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
1	职工薪酬	824.05	627.02	794.97	625.26	459.75	468.95	478.33	487.89	497.65	
2	办公费	7.34	7.24	22.57	14.96	18.74	18.96	19.05	19.01	19.01	
3	协作费	-	50.69	-	-	-	-	-	-	-	
4	折旧摊销费	38.95	39.19	50.78	57.39	107.78	107.78	107.78	107.78	107.78	
5	租赁费及管理费	-	-	2.13	3.13	2.55	2.58	2.59	2.59	2.59	
6	差旅费及车辆费	40.73	-	-	4.30	1.96	1.99	2.00	1.99	1.99	
7	其他	27.88	15.12	2.64	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
8	合计	938.95	739.26	873.09	705.05	592.79	602.26	611.75	621.26	631.02	
26	研发费用/营业收入	10.05%	4.00%	3.11%	2.17%	2.00%	2.01%	2.03%	2.07%	2.10%	

营运资金预测表

评估基准日：2022年12月31日

表12

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

项目	历史数据					未来预测				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年		
营业收入	18,470.88	28,064.49	32,444.85	29,627.94	29,975.30	30,113.22	30,047.10	30,047.10		
营业成本	9,826.63	18,394.38	22,175.68	18,929.79	19,168.15	19,287.53	19,291.03	19,333.16		
完全成本	13,702.23	22,627.85	25,958.03	22,477.41	22,828.01	23,018.15	23,045.82	23,109.63		
期间费用	3,875.59	4,233.47	3,782.34	3,547.62	3,659.86	3,730.62	3,754.79	3,776.46		
销售费用	1,465.45	1,376.41	955.04	674.78	683.96	689.87	692.60	696.45		
管理费用	1,577.07	1,765.31	1,703.41	1,455.85	1,545.78	1,599.16	1,609.93	1,617.99		
研发费用	739.27	873.09	705.05	592.79	602.26	611.75	621.26	631.02		
财务费用	29.36	160.36	353.49	-	-	-	-	-		
税费	64.45	58.30	65.35	824.20	827.86	829.84	831.00	831.00		
折旧摊销	244.77	728.80	869.81	840.51	840.51	840.51	840.51	840.51		
付现成本	13,457.46	21,899.05	25,088.22	21,636.90	21,987.50	22,177.64	22,205.31	22,269.12		
最低现金保有量	1,121.45	1,824.92	1,174.71	1,803.07	1,832.29	1,848.14	1,850.44	1,855.76		
存货	7,807.34	11,970.57	6,875.98	5,869.53	5,943.44	5,980.45	5,981.54	5,994.60		
应收款项	8,840.77	22,782.79	39,343.75	35,927.87	36,349.08	36,516.32	36,436.15	36,436.15		
应付款项	14,289.38	18,860.17	21,085.33	17,999.03	18,225.67	18,339.18	18,342.50	18,382.57		
营运资本	3,480.18	17,718.10	26,309.11	25,601.44	25,899.14	26,005.74	25,925.62	25,903.94		
营运资本增加额	-3,721.44	14,237.93	6,591.01	-707.67	297.70	106.59	-80.11	-21.68		

资产负债调整表

评估基准日：2022年12月31日

商誉资产组所在企业：广州国潮规划信息技术有限公司

项目	历史数据			非经营性资产、非			调整后账面值			评估值	调整原因
	2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年		
一、流动资产合计	20,969.70	37,496.63	47,491.79				103.35	36,578.28	47,394.44	103.35	
货币资金	1,817.51	3,141.01	1,174.71					1,824.92	1,174.71	*	
交易性金融资产	2,500.00	0.00	0.00					-	-	-	
应收票据	0.00	0.00	0.00					-	-	-	
应收账款	7,726.71	21,110.27	37,283.60				7,726.71	21,110.27	37,283.60	*	
预付款项	241.70	248.01	66.01				241.70	248.01	66.01	*	
应收利息	0.00	0.00	0.00					-	-	-	
应收股利	0.00	0.00	0.00					-	-	-	
其他应收款	324.31	231.19	1,127.37				324.31	231.19	1,091.80	35.57	非经-员工借款
存货	7,807.34	11,970.57	6,875.98				7,807.34	11,970.57	6,875.98	*	
合同资产	548.04	1,193.32	902.32				548.04	1,193.32	902.32	*	
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00					-	-	-	
其他流动资产	4.09	5.26	67.78					-	-	67.78	非经营性
二、非流动资产合计	1,440.69	6,930.67	38,986.99				6,930.67	6,638.07	38,296.44	690.55	
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
长期应收款	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
长期股权投资	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
固定资产	1,298.80	1,741.37	1,458.44				1,298.80	1,741.37	1,458.44	*	
其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
设备类	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
在建工程	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
工程物资	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
固定资产清理	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
使用权资产	0.00	236.52	228.27					236.52	228.27	0.00	
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
使用权资产	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	4,632.57	4,122.56					4,632.57	4,122.56	*	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
其他无形资产	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
开发支出	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
商誉	0.00	0.00	32,471.08					0.00	32,471.08	*	
长期待摊费用	27.07	27.61	16.08				27.07	27.61	16.08	*	
递延所得税资产	114.82	292.59	690.55					0.00	0.00	690.55	非经营性
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00					0.00	0.00	0.00	
三、资产总计	22,410.38	44,830.29	86,464.78				793.90	44,830.29	85,690.88	793.90	

资产负债表调整表

评估基准日：2022年12月31日

商誉资产组所在企业：广州国潮规划信息技术有限公司

四、流动负债合计	14,319.99	25,307.46	31,574.99	10,493.66	14,289.38	18,860.17	21,085.33	10,493.66
短期借款	0.00	5,000.00	9,031.93	9,031.93	-	-	-	9,031.93
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
应付账款	5,415.83	11,363.60	15,006.22	5,415.83	5,415.83	11,363.60	15,006.22	-
合同负债	6,565.43	5,370.92	3,586.67	6,563.43	6,563.43	5,370.92	3,586.67	-
预收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,154.24	757.33	303.35	1,154.24	1,154.24	757.33	303.35	-
应交税费	656.44	1,379.41	1,356.50	1,328.00	656.44	60.84	28.50	1,328.00
应付利息	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
其它应付款	150.68	219.14	161.52	150.68	150.68	219.14	161.52	-
一年内到期的非流动负债	30.62	128.72	133.74	133.74	-	-	-	133.74
其他流动负债	348.75	1,088.34	1,999.07	348.75	348.75	1,088.34	1,999.07	-
五、非流动负债合计	546.10	1,574.05	1,060.47	1,060.47	-	73.21	-	1,060.47
长期借款	546.10	537.10	213.35	213.35	-	73.21	-	213.35
租赁负债	0.00	73.21	92.74	92.74	-	-	-	92.74
长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
递延收益	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-	-
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
递延所得税负债	0.00	963.74	754.38	754.38	-	-	-	754.38
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
六、负债合计	14,865.09	26,881.51	32,639.46	11,554.13	14,289.38	18,933.38	21,085.33	11,554.13
七、净资产(所有者权益)	7,544.29	17,948.79	53,845.32	-10,760.23	8,121.01	25,896.91	64,805.35	-10,760.23

利润表

评估基准日：2022年12月31日

商誉资产组所在企业：广州国测规划信息技术有限公司

项目	历史数据		
	2020年	2021年	2022年
一、营业总收入	18,470.88	28,064.49	32,444.85
其中：主营业务收入	18,470.88		
其他业务收入	0.00	0.00	0.00
二、营业总成本	0.00	0.00	0.00
其中：营业成本	9,826.63	18,394.38	22,175.68
税金及附加	64.45	58.30	65.36
销售费用	1,465.45	1,376.41	955.04
管理费用	1,577.07	1,765.31	1,703.41
研发费用	739.27	873.09	705.05
财务费用	29.36	160.36	353.49
其中：利息支出	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	46.59	89.07	38.36
加：公允价值变动收益			0.00
其他收益	87.48	64.54	126.81
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-459.39	-1,119.92	-2,676.96
投资收益	18.22	16.43	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			0.00
三、营业利润	4,368.36	4,308.61	3,898.32
加：营业外收入	0.00	0.41	0.20
其中：非流动资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
政府补助			
减：营业外支出	20.69	7.82	9.83
其中：非流动资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
四、利润总额	4,347.67	4,301.20	3,888.68
减：所得税费用	718.96	1,112.04	463.22
五、净利润	3,628.71	3,189.16	3,425.46
归属于母公司所有者的净利润			
少数股东损益			

β值计算过程表

评估基准日：2022年12月31日										表20-1
对比公司名称	超图软件	欧比特	中海达	设研院	测绘股份	正元地信	平均值	被评估企业资本结构		
付息债券 (万元)	300036	300053	300177	300732	300826	688509				
股价 (元/股)	2,246.57	13,766.73	53,471.79	116,230.48	276.51	74,029.51				
总股本 (万股)	0.25%	2.73%	10.46%	28.41%	0.17%	19.22%	10.21%		10.21%	
股权公平市值价值 (万元)	18.65	6.99	6.13	9.03	11.25	4.04				
股权投资比例	48,955.01	70,215.82	74,416.91	32,437.00	14,560.00	77,000.00				
经杠杆调整后的β	913,010.87	490,808.59	456,175.64	292,906.11	163,800.00	311,080.00				
所得税率	98.75%	97.27%	89.51%	71.59%	99.83%	80.78%	89.79%		89.79%	
取杠杆调整后的β	0.9697	0.7355	0.9210	0.9636	0.8449	0.8449				
适应于委估企业的β	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%				
无风险收益率	0.9677	0.7184	0.8376	0.7205	0.8437	0.7027	0.7984		0.8756	
股权超额风险收益率										
个别风险报酬	3.10%	所得税率	所得税率	所得税率					15%	
对比公司WACC	6.70%	股权投资率	股权投资率	股权投资率					11.97%	
税前折现率	2.00%	债权收益率	债权收益率	债权收益率					3.65%	
	1.00%	加权平均资本成本 (WACC)	加权平均资本成本 (WACC)	加权平均资本成本 (WACC)					11.06%	



营业执照

统一社会信用代码
91441400196375188U

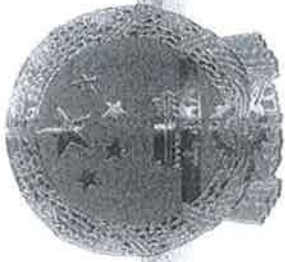
扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 广东梅雁吉祥水电股份有限公司
 类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
 法定代表人 张能勇
 经营范围 电力生产；房地产开发与经营；制造业；商业物资供销业的批发、零售；以自有资金从事投资活动；测绘服务；地理遥感信息服务；土地整治服务；信息系统集成服务；城市规划设计；规划设计服务；国土空间规划编制；数据处理和存储支持服务；技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）
 注册资本 人民币壹拾捌亿玖仟捌佰壹拾肆万捌仟柒佰元
 成立日期 1993年01月01日
 营业期限 长期
 住所 广东省梅县新城沿江南路1号



登记机关
2022年05月31日



编号: N0612019063511
 统一社会信用代码
 914401057418210870

营业执照



扫描二维码
 国家信用信息公示系统
 了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 广州国测规划信息技术有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 李明

注册资本 伍佰叁拾万伍仟柒佰柒拾捌元 (人民币)

成立日期 2002年09月18日

住所 广州市天河区明旭街1号310房 (仅限办公)

经营范围 专业技术服务业 (具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询, 网址: <http://www.gsxt.gov.cn>) (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2022



ZC5946444 ZC*

第 5946444 号



商标注册证

GOCE UNISTAR

核定使用商品(第9类)

电传真设备；水准仪；测距设备；测程器（测量仪器）；测杆（勘测仪器）；光学器械和仪器；经纬仪（截止）

注册人 惠州国测华星科技有限公司

注册地址 广东省惠州市惠城区麦地路63号麦科特国际大厦0103-0104

注册有效期限 自公元 2009年12月28日 至 2019年12月27日止

局长签发

李建昌





TMZR2014000009781ZRHZ01

商标转让证明

兹核准第 5946444 号商标转让注册。

受让人名称 广州国测数码科技有限公司

地址 广东省广州市天河区伍仙桥街29号18栋1816号



注：转让注册商标的，本证明与《商标注册证》一并使用。受让人自标注之日起享有商标专用权。受让人为多个的，第一人为代表人。



TMXZ20190000007084XZH01

商标续展注册证明

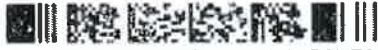
兹核准第 5946444 号商标第 9 类续展注册。

续展注册有效期至 2029 年 12 月 27 日

发证机关



注：本证明应与《商标注册证》一并使用。



TMZR20200000620646ZRH201

商标转让证明

兹核准第 5946444 号商标转让注册。

受让人名称 广州同测规划信息技术有限公司

地址 广东省广州市天河区明地街1号310房(仅限办公)



注：转让注册商标的，本证明与《商标注册证》一并使用。受让人自转让之日起享有商标专用权。受让人为多个的，第一人为代表人。



第 14326147 号

核定使用商品/服务项目

第9类：绘图机；测绘仪器；精密测量仪器；水准标尺（测量仪器）（截止）



第 14326147 号

商标注册证



注册人 广州国测数码科技有限公司

注册人地址 广东省广州市天河区伍仙桥街29号18栋1816号

注册日期 2015年09月14日

有效期至 2025年09月13日

局长

刘俊臣

发证机关





商标转让证明

兹核准第 14326147 号商标转让注册。

受让人名称 广州国测规划信息技术有限公司

地址 广东省广州市天河区明旭街1号310房(仅限办公)



注：转让注册商标的，本证明与《商标注册证》一并使用。受让人自标注之日起享有商标专用权。受让人为多个的，第一人为代表人。

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第4913214号

软件名称：自然资源监管决策系统
V1.0

著作权人：广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期：2019年08月07日

首次发表日期：2019年09月10日

权利取得方式：原始取得

权利范围：全部权利

登记号：2020SR0034518

根据《计算机软件著作权保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 05193276



2020年01月08日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第4913206号

软件名称：自然资源社会化服务系统
V1.0

著作权人：广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期：2019年08月13日

首次发表日期：2019年09月18日

权利取得方式：原始取得

权利范围：全部权利

登记号：2020SR0034512

根据《计算机软件著作权保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 05193275



2020年01月08日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软登字第G1205681号

软件名称： 国测可视化三维建模系统
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2019年10月16日

首次发表日期： 2019年10月22日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2020SR0241872

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. G0445304



2020年09月11日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软登字第G036478号

软件名称： 南岭森林生态系统长期定位研究平台
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2019年01月01日

首次发表日期： 2019年05月06日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2020SR0057782

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 00219576



2020年04月13日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第5289833号

软件名称： 国测地理空间数据可视化分析展示软件
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2019年12月20日

首次发表日期： 2020年02月04日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2020SR04111137

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 0514534500



2020年05月06日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第5120574号

软件名称： 国测DLG采集处理系统
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2019年10月25日

首次发表日期： 2019年10月30日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2020SR0241878

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 051453485



2020年09月11日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第5919699号

软件名称： 国测“房地一体”农村不动产登记内外业一体化处理系统
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2020年08月23日

首次发表日期： 2020年08月25日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2020SR1041003

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 06352774



2020年09月04日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第289839号

软件名称： 国测地理空间数据管理软件
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2019年12月14日

首次发表日期： 2020年01月07日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2020SR0411143

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 05634502



2020年05月06日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第6301249号

软件名称：航摄影像预处理系统
V1.0

著作权人：广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期：2020年06月10日

首次发表日期：2020年06月15日

权利取得方式：原始取得

权利范围：全部权利

登记号：2020SR1501249

根据《计算机软件著作权保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 06440817



2020年09月16日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第6301250号

软件名称：不动产权籍调查测绘系统
V1.0

著作权人：广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期：2020年06月10日

首次发表日期：2020年06月21日

权利取得方式：原始取得

权利范围：全部权利

登记号：2020SR1501250

根据《计算机软件著作权保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 06440818



2020年09月16日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第7189418号

软件名称： 国测自然灾害普查综合风险普查数据智能管理系统
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2021年01月27日

首次发表日期： 2021年01月30日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2021SR0466792

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 07589520



2021年09月29日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第6549683号

软件名称： 不动产确权登记管理系统
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2020年11月18日

首次发表日期： 2020年11月23日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2020SR1748591

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 0008401



2020年12月07日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第7189411号

软件名称： 国测自然灾害普查综合风险普查制图系统
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2020年10月08日

首次发表日期： 2020年10月13日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2021SR0466785

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 07684588



2021年03月29日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第7189386号

软件名称： 国测自然灾害普查综合风险普查数据采系统
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2021年01月15日

首次发表日期： 2021年01月19日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2021SR0466759

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 07684588



2021年03月29日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第7195794号

软件名称： 国测自然灾害普查成果数据质检及管理系统
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2020年11月20日

首次发表日期： 2020年11月26日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2021SR0473168

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. D 683326



中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权
登记专用章

2021年03月30日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第71893658号

软件名称： 国测自然灾害普查风险评价与区划系统
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2020年12月02日

首次发表日期： 2020年12月08日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2021SR0466742

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 07884573



中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权
登记专用章

2021年09月29日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第4913331号

软件名称： 国土空间规划分析评价系统
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2019年09月05日

首次发表日期： 2019年10月09日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2020SR0034635

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 05193296

2020年01月08日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第4914089号

软件名称： 国土空间规划成果审查与管理系统
V1.0

著作权人： 广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期： 2019年09月10日

首次发表日期： 2019年10月14日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2020SR0035393

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 05183419

2020年01月08日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第4914096号

软件名称：测绘调查监管服务系统
V1.0

著作权人：广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期：2019年08月19日

首次发表日期：2019年09月17日

权利取得方式：原始取得

权利范围：全部权利

登记号：2020SR0035400

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



计算机软件著作权
登记专用章

2020年01月08日

No. 05193411

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第4913346号

软件名称：联合测绘监管服务平台
V1.0

著作权人：广州国测规划信息技术有限公司

开发完成日期：2019年08月26日

首次发表日期：2019年09月27日

权利取得方式：原始取得

权利范围：全部权利

登记号：2020SR0034649

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的

规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



计算机软件著作权
登记专用章

2020年01月08日

No. 05193438



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，为
不动产权利人申请登记的未登记不动产
物权，经审查核实，准予登记，颁发此证



2019年05月20日

中华人民共和国自然资源部监制
编号: D44070230074



粤 (2019) 广州市 不动产权第 000745 号

权利人 广州国城信息数据技术有限公司 (商业性质)
91440106741881087C
不动产坐落 天河区科技园1号208房
不动产单元号 44010601001000021200310054
权利类型 国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质 土地: 出让/房屋: 商品房
用途 商业/房屋: 办公
面积 房屋 (建筑面积): 69.29平方米
权利期限 已获效国有土地使用权出让合同, 使用期限50年, 从2016年
12月03日起。
房屋坐落: 天河区科技园
房屋用途: 商业办公
房屋结构: 钢筋混凝土
房屋层数: 11/ 所在层: 1
房屋所有权取得方式: 购买

附记

不动产登记号: 180511011142
该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》
该房屋国有土地使用权出让合同, 使用期限50年, 从2016年12月03日起
该房屋土地面积由权利人共同使用
详细规则办法 (2017) 65号文, 该房屋再次登记时, 应当持该权利人申
请

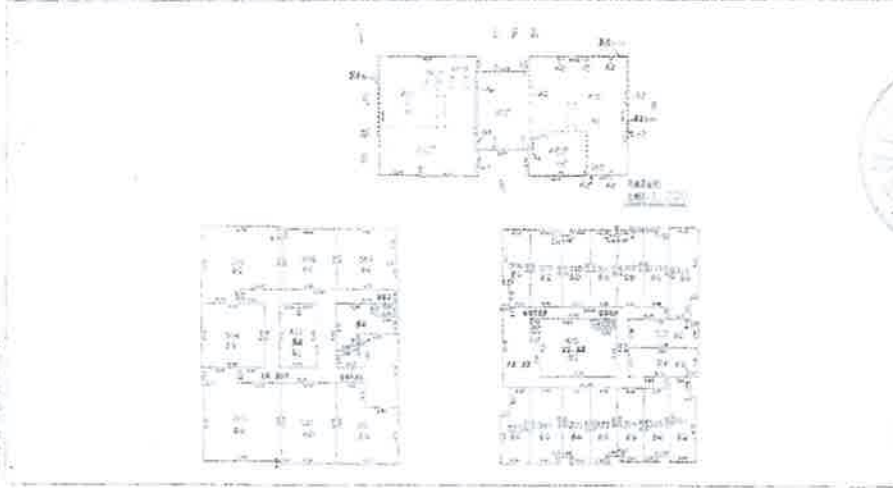




不动产图



项 目	房屋用途	房屋层数	房屋结构	房屋朝向	房屋面积
房屋用途	住宅	6	钢筋混凝土	南北	100.00
房屋层数	6	6	钢筋混凝土	南北	100.00
房屋结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
房屋朝向	南北	南北	南北	南北	南北



根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，特
 将不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经调查核实，应予登记，颁发此证。


 登记机构
 2015年04月20日

中华人民共和国自然资源部监制
 编号: D44070230075



权利人: 广州富利达供应链服务有限公司(加盖公章)
124401920-10810072

证件类型: 单独所有

不动产坐落: 天河区棠涌街100号

不动产权号: 4401060040902001750010015

不动产用途: 其他房屋用途/房屋(商办类)其他类

权利人姓名: 李德; 证件类型: 身份证

证件类型: 身份证(房屋)办公

面积: 房屋(建筑面积): 74.20平方米

备注说明: 该不动产有未缴清的税费, 使用期限以时, 从2014年12月01日起。

公告事项: 根据《不动产登记暂行条例》, 不动产登记机构应当对不动产登记簿记载的事项进行审核, 对记载事项的真实性、准确性负责。公告事项: 1. 不动产登记簿记载事项; 2. 不动产登记簿记载事项。

不动产登记号: 18房地11311145
该不动产已纳入广州市不动产登记系统
公告事项: 该不动产土地用途为(住宅), 使用年限50年, 从2014年12月01日起
公告事项: 该不动产土地用途为(商办类)其他类
公告事项: 根据《不动产登记暂行条例》, 不动产登记机构应当对不动产登记簿记载的事项进行审核, 对记载事项的真实性、准确性负责。



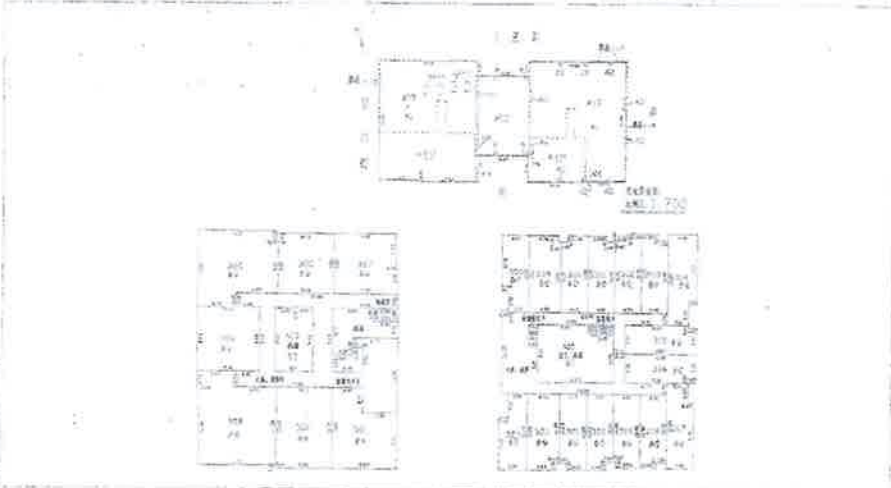
附 录



不动产附图



序 号	房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途
1	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
2	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
3	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅



不动产登记机构



根据《中华人民共和国物权法》等法律
 规定，经依法登记，权利人合法取得，对
 不动产权利人享有依法处分不动产的
 权利，依法受保护。准予登记，颁发此证。



2015年09月04日

中华人民共和国自然资源部监制
 证号桂D44070230078

第 (2015) 广州市 不动产权第 0551597 号

权利人	广州国规划信息技术有限公司 (营业执照: 914401057414810372)
权利类型	单独所有
坐落	天河区梅塘路1号210室
不动产单元号	44010604030280303170010097
权利性质	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利来源	土地: 出让/作价; 房屋: 购买
用途	土地: (房屋) 办公
面积	房屋(建筑面积): 63.18平方米
使用期限	已经取得国有土地使用出让合同, 使用年限50年, 从2014年12月23日起。 房屋面积: 房屋面积: 63.18平方米(分摊面积): 1A.29平方米 分摊面积: 15.7平方米 分摊面积取得方式: 购买
其他	

附 记

证号: 2015, 2015, 2015, 2015, 2015
 该房屋已纳入《广州市房屋登记系统》
 自2014年12月23日起, 使用年限50年, 从2014年12月23日起
 该房屋土地面积由权利人共同使用
 根据《国务院办公厅》(2017) 63号文, 请权利人再次转让时, 应当持此证向人

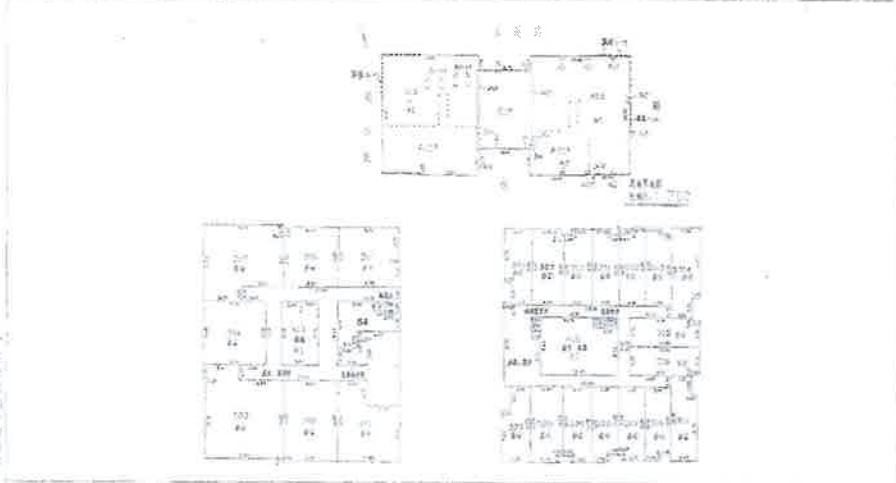




不动产附图



坐落	合肥市蜀山区...		不动产权号	皖(2019)蜀山区不动产权第0001000...	
不动产类型	2204-2842	建筑面积	47.5892	房屋层数	1/1层
土地用途	2204-2842	建筑层数	1/1	房屋用途	住宅
首次登记日期	2024-7-25	房屋状态	现房	不动产权利人	王翠翠



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的上述所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。


 登记机构 (章)
 2019年06月29日

中华人民共和国自然资源部监制
 编号: D44070230077



权利人 广州国通信息科技有限公司(营业执照: 914401021419810617)

权利人 申捷源

权利人 天河区财政局(粤41112)

不动产单元 44010603002000201181001007

不动产坐落 天河区软件园(东)41112

不动产用途 工业、设计/研发、商务办

房屋用途 工业、研发、办公

房屋面积 房屋(建筑面积): 61.6平方米

不动产单元土地用途用途说明: 供应用途: 工业、研发、办公

房屋用途: 工业、研发、办公
土地用途: 工业、研发、办公
房屋用途: 工业、研发、办公
土地用途: 工业、研发、办公

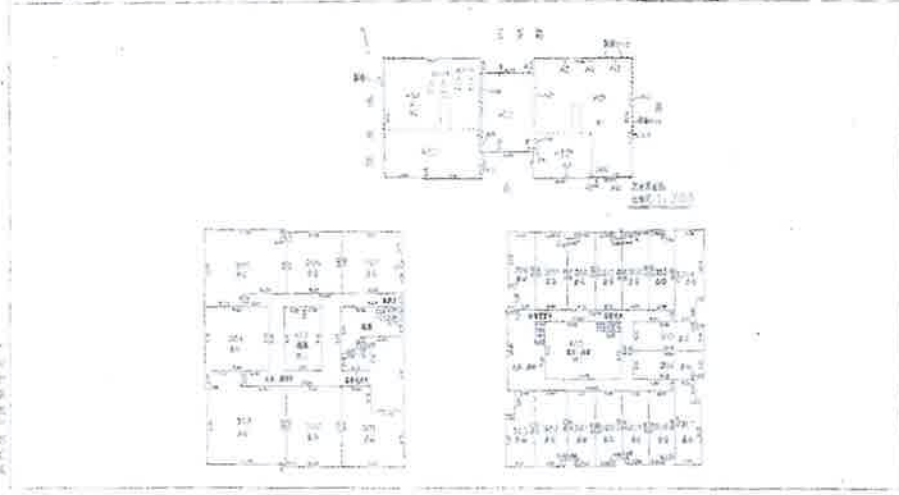
房屋编号: 18111111111111111111
房屋用途: 工业、研发、办公
房屋用途: 工业、研发、办公
房屋用途: 工业、研发、办公
房屋用途: 工业、研发、办公



不动产附图



名称	面积(㎡)	用途	备注	其他
宗地面积	1224.240	工业、研发、办公	宗地用途	宗地用途
房屋面积	2295.240	工业、研发、办公	房屋用途	房屋用途
房屋建筑面积	2069.240	工业、研发、办公	房屋用途	房屋用途



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的不动产不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2018年06月25日

中华人民共和国自然资源部监制
编号: D44070230267



第 1 页 共 1 页 广州市不动产权第 06062138 号

权利人	广州国航计划信息技术服务有限公司(营业机构: 914401067118810627)
不动产单元唯一标识码	
坐落	天河区科城路1号316房
不动产单元号	440106020050200021F00010011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	土地: 出让/房屋: 商品房
用途	土地: 70年; 办公
面积	房屋(建筑面积): 60.67平方米
权利来源	已经取得国有建设用地使用权, 使用年限50年, 从2014年12月02日起。
其他事项	合建房屋, 房屋地面土地 合建房屋面积(建筑面积): 47.02平方米/合建房屋面积(18.54 平方米 合建房屋面积: 18.54平方米 合建房屋面积: 18.54平方米

附 记

六层写字楼, 19层住宅
合建房屋已纳入《广州市房屋管理总则》
并已收取国有土地价款出让金, 使用年限50年, 从2014年12月02日起
公共用地面积由权利人共同使用
公共土地用途: 住宅等用途, 在租赁住房、商业金融用地、其他用途
用地管理细则(2017)26号文, 取得房屋产权证时, 应当转让住宅、
商业

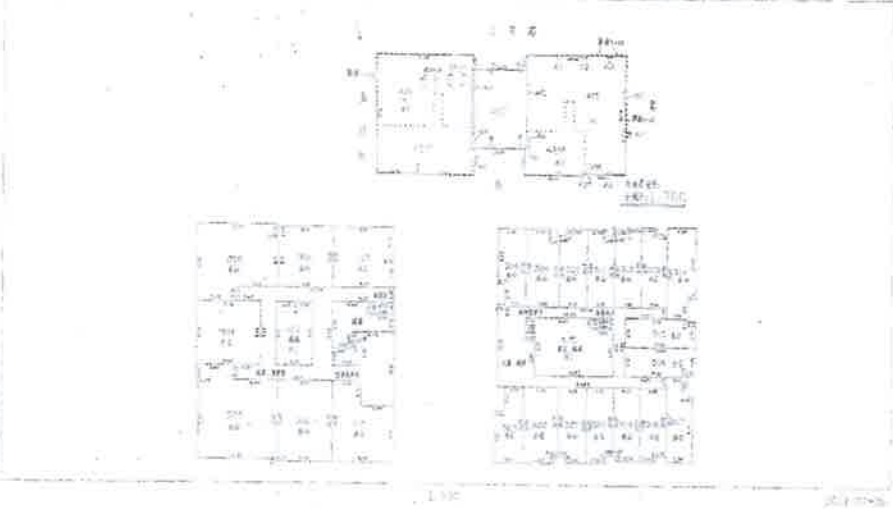




不动产附图



名称	数量/面积	备注	其他	说明
土地使用权	2000.00㎡	住宅用地	40年	自2010.10.10
房屋面积	2000.00㎡	建筑面积	15.94㎡	2. 附属用房 15.94㎡
共有部分面积	2000.00㎡	分摊面积	12.50㎡	3. 分摊面积 12.50㎡



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产物权，经审查属实，准予登记，颁发此证。

不动产登记中心
2019年08月28日

中华人民共和国自然资源部
证号：D44070230268



权利人 广州国测地理信息技术有限公司 (营业执照: 514401087418818875)

共有情况 单独所有

坐落 天河区猎德街 2 号 216 房

不动产单元号 4401060050007000017000100012

权利类型 国有建设用地使用权/房屋 (所有权) 所有权

不动产用途 土地: 出让/房屋: 商业服务

用途 土地: / 房屋: 办公

面积 房屋 (建筑面积) : 60.08 平方米

权利期限 已依法取得国有土地使用权出让合同, 使用年限 50 年, 从 2014 年 12 月 05 日起。

分摊面积 分摊面积: 根据测绘土地成果分摊面积 (分摊面积) : 14.97 平方米, 分摊建筑面积: 16.01 平方米

分摊面积系数: 15. / 所在层: 2

分摊面积分摊方式: 和买

不动产登记号: 10 登记 (18) 1147

女贞房屋已纳入《广州市房屋管理系统》

女贞房屋国有土地使用权出让合同, 使用年限 50 年, 从 2014 年 12 月 3 日起计算

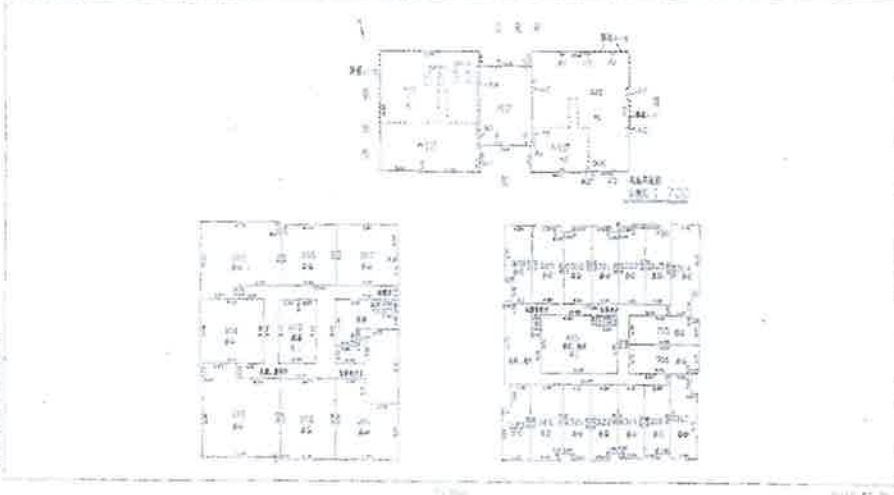
女贞房屋土地面积由权利人共同使用

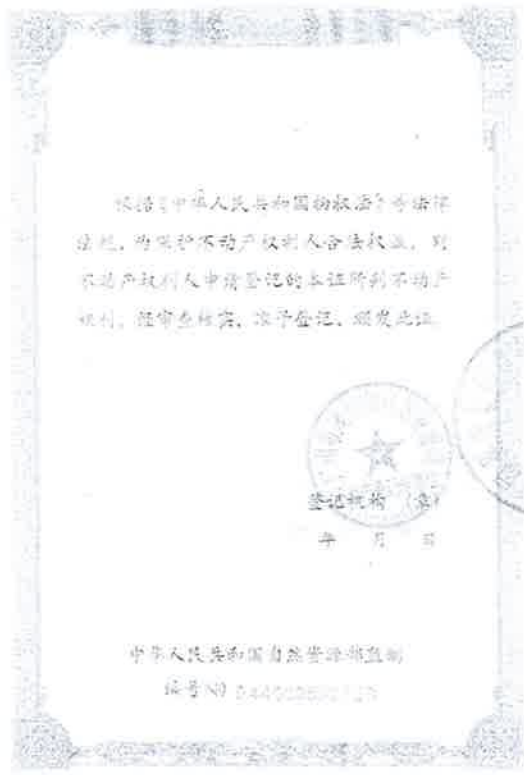
女贞房屋用途: 办公兼仓储用途, 住宅兼办公用途, 其他房屋用途按照《办函 (2017) 65 号文》, 取得后再次转让时, 应当转让给权利人



不动产附图

名称	规划用途/层数	建筑面积/㎡	分摊面积/㎡	不动产单元号	4401060050007000017000100012
房地产权证	1200 2010	总建筑面积 75	分摊建筑面积 14.97	不动产单元号	4401060050007000017000100012
土地证号	1200 2010	分摊面积 14.97	分摊建筑面积 16.01	不动产单元号	4401060050007000017000100012
分摊面积系数	15.00 2010	分摊面积 14.97	分摊建筑面积 16.01	不动产单元号	4401060050007000017000100012





不动产登记簿

权利人	北京XX房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北京市海淀区XX路XX号
不动产单元号	1101080101010010010010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅/商业
权利期限	70年
其他事项	抵押/查封/异议

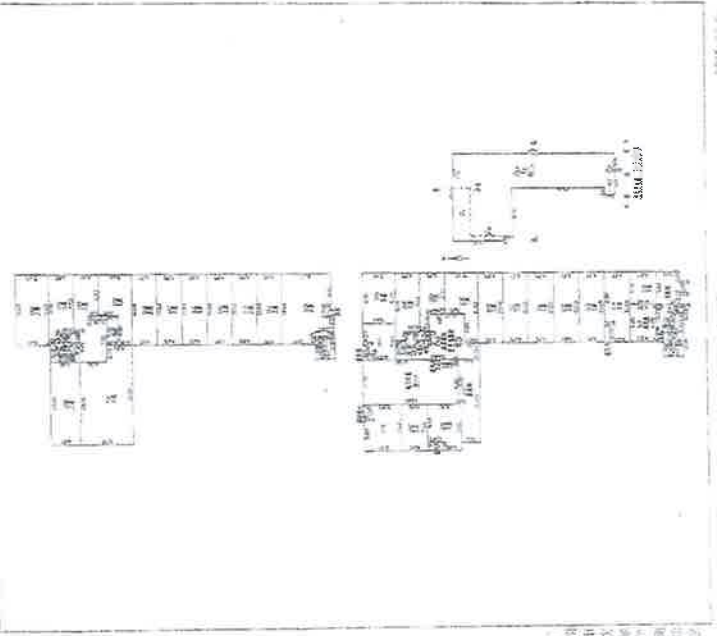




不动产附图



图例	宗地编号	宗地名称	宗地用途	宗地面积(㎡)	宗地权利人	宗地坐落	宗地规划用途	宗地容积率	宗地建筑密度	宗地建筑层数	宗地建筑高度	宗地建筑年限	宗地建筑现状	宗地建筑用途	宗地建筑层数	宗地建筑高度	宗地建筑年限	宗地建筑现状	宗地建筑用途
宗地编号	宗地名称	宗地用途	宗地面积(㎡)	宗地权利人	宗地坐落	宗地规划用途	宗地容积率	宗地建筑密度	宗地建筑层数	宗地建筑高度	宗地建筑年限	宗地建筑现状	宗地建筑用途	宗地建筑层数	宗地建筑高度	宗地建筑年限	宗地建筑现状	宗地建筑用途	宗地建筑层数
宗地编号	宗地名称	宗地用途	宗地面积(㎡)	宗地权利人	宗地坐落	宗地规划用途	宗地容积率	宗地建筑密度	宗地建筑层数	宗地建筑高度	宗地建筑年限	宗地建筑现状	宗地建筑用途	宗地建筑层数	宗地建筑高度	宗地建筑年限	宗地建筑现状	宗地建筑用途	宗地建筑层数



图例

2018-03-09

上海申通地铁集团

商誉资产组所在企业承诺函

中和资产评估有限公司：

因广东梅雁吉祥水电股份有限公司管理层编制 2022 年财务报表事宜，广东梅雁吉祥水电股份有限公司委托贵公司以财务报告为目的拟进行商誉减值测试所涉及的我公司的资产组可收回金额进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的的经济行为符合国家规定并获批准；
2. 本公司所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分；
3. 本公司纳入评估范围的资产权属明确，出具的权属证明文件合法有效；
4. 本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实；
5. 本公司对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；
6. 本公司评估范围内的资产存在的担保、抵押或未结诉讼、仲裁等相关重大事项已如实披露；
7. 不干预评估工作。

商誉资产组所在企业： 广州国测规划信息技术有限公司



法定代表人或授权人(签字)：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "李明" (Li Ming).

年 月 日

签名资产评估师承诺函

广东梅雁吉祥水电股份有限公司：

受你单位的委托，我们对贵单位以财务报告为目的拟进行商誉减值测试涉及的广州国测规划信息技术有限公司资产组的可收回金额，以2022年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格；
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4.根据资产评估准则选用了评估方法；
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6.评估结论合理；
- 7.评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



年 月 日



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码

91110101100017977P



扫描市场主体身份
的码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。

名称 中和资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨志明

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的
其他资产评估或者项目评估；企业管理咨询；土地调查评
估服务；资产评估；矿产开采咨询服务。（市场主体依法
自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，不
得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活
动。）

注册资本 1000万元

成立日期 1995年07月31日

住所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座13层



登记机关

2023年03月09日

北京市财政局

2017-0085 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、中和资产评估有限公司
- 3、北京正和国际资产评估有限公司
- 4、北京中锋资产评估有限责任公司
- 5、北京中立诚资产评估有限公司
- 6、上德基业资产评估（北京）有限公司



- 7、北京立信东华资产评估有限公司
- 8、中新天华（北京）资产评估事务所有限公司
- 9、北京中财国誉资产评估有限公司
- 10、北京昊海同方资产评估有限责任公司
- 11、北京中财资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





中华人民共和国财政部

Ministry of Finance of the People's Republic of China

资产管理司

2021年01月26日 星期二

请输入关键字

资产管理司

搜索

返回主页

当前位置：首页>在线服务>资产评估机构备案管理

资产评估机构从事证券服务业务备案名单(截至2020年10月10日)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020/11/9
12	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283	2020/11/9
13	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
14	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020/11/9
15	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
16	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
17	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
18	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
19	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020/11/9
20	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
21	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020/11/9
22	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9

23	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
24	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020/11/9
25	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020/11/9
26	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
27	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
28	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020/11/9
29	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
30	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020/11/9
31	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA001W1Y4B	2020/11/9
32	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020/11/9
33	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020/11/9
34	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020/11/9
35	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020/11/9
36	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020/11/9
37	北京天圆开资产评估有限公司	91110108666251164B	2020/11/9
38	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
39	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020/11/9
40	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020/11/9
41	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020/11/9
42	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020/11/9
43	同致信德(北京)资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
44	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064Q	2020/11/9
45	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
46	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020/11/9
47	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
48	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020/11/9
49	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
50	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020/11/9

51	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020/11/9
52	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020/11/9
53	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020/11/9
54	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020/11/9
55	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020/11/9
56	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020/11/9
57	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020/11/9
58	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
59	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020/11/9
60	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
61	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020/11/9
62	江苏金证通资产评估房地产估价有限公司	91320105674935865E	2020/11/9
63	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
64	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
65	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020/11/9
66	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020/11/9
67	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020/11/9
68	深圳市世联资产评估有限公司	91440300576874288Y	2020/11/9
69	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
70	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
71	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
72	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
73	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	913501007173080101	2020/11/9
74	蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司	91110108677403100T	2020/11/9
75	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
76	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
77	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
78	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
79	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020/11/9

80	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
----	----------------	--------------------	-----------

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。已备案资产评估机构基本信息、资产评估师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。

附件下载:

从事证券服务资产评估机构备案名单及基本信息（截至2020年10月10日）.xlsx

发布日期: 2020年11月09日



【大中小】 【打印此页】 【关闭窗口】

[网站地图](#) | [联系我们](#)

主办单位：中华人民共和国财政部

网站标识码：bm14000001 京ICP备05002860号 京公网安备11010202000006号

技术支持：财政部信息中心

中华人民共和国财政部 版权所有，如需转载 请注明来源





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘东

性别：男

登记编号：37220244

单位名称：中和资产评估有限公司

初次执业登记日期：2022-09-30

年检信息：2022年登记



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-11-23

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李鑫

性别：男

登记编号：32200148

单位名称：中和资产评估有限公司
江苏分公司



初次执业登记日期：2020-05-07

年检信息：通过（2022-05-09）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-10