

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东水电二局股份有限公司拟发行股份购买广东省建筑工程集团控股有限公司持有的广东省建筑工程集团有限公司 100%股权涉及广东省建筑工程集团有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中联国际评字【2022】第 VSGQD0389 号

(共 1 册, 第 1 册)

中联国际评估咨询有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二二年五月十六日

目录

资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
一、 委托人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	18
二、 评估目的.....	45
三、 评估对象和评估范围.....	45
四、 价值类型及其定义.....	59
五、 评估基准日.....	59
六、 评估依据.....	59
七、 评估方法.....	65
八、 评估程序实施过程和情况.....	87
九、 评估假设.....	89
十、 评估结论.....	93
十一、 特别事项说明.....	99
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	114
十三、 资产评估报告日.....	116
资产评估报告书附件.....	118
资产评估明细表.....	另册
资产评估说明.....	另册

资产评估报告声明

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应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。

5. 资产评估报告使用人应当关注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。

6. 纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以盖章或其他方式确认；委托人依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。

7. 资产评估机构及其资产评估专业人员虽然已对资产评估对象有关权属证明资料进行核查验证，但无法对其法律权属提供保证。

8. 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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

广东水电二局股份有限公司拟发行股份购买广东省建筑工程集团控股有限公司持有的广东省建筑工程集团有限公司 100% 股权
涉及广东省建筑工程集团有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2022】第 VSGQD0389 号

摘 要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对评估目的所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人一：广东水电二局股份有限公司（以下简称“粤水电”）。

委托人二：广东省建筑工程集团控股有限公司（以下简称“建工控股”）。

被评估单位：广东省建筑工程集团有限公司（以下简称“建工集团”）。

相关经济行为：根据广东省人民政府国有资产监督管理委员会于 2022 年 4 月 21 日的《关于建工集团建筑施工业务资产证券化交易预案的批复》（粤国资函[2022]163 号），广东省人民政府国有资产监督管理委员会原则同意广东水电二局股份有限公司发行股份向广东省建筑工程集团控股有限公司购买广东省建筑工程集团有限公司 100% 股权。

评估目的：广东水电二局股份有限公司拟发行股份购买广东省建筑工程集团控股有限公司持有的广东省建筑工程集团有限公司 100% 股权，本次评估是为该经济行为提供广东省建筑工程集团有限公司股东全部权益的

市场价值参考依据。

评估对象：广东省建筑工程集团有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：广东省建筑工程集团有限公司于评估基准日资产负债表所列示的资产及相关负债，主要包括流动资产、长期股权投资、固定资产和其他资产及相应负债，并包括未在账面列示的整体无形资产。

价值类型：价值类型为市场价值。

评估基准日：评估基准日为二〇二一年十二月三十一日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：考虑评估方法与评估目的、评估对象之间的适用性，选用收益法评估结果作为评估结论。基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，广东省建筑工程集团有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值评估结论如下：

广东省建筑工程集团有限公司母公司股东权益账面值为人民币贰拾玖亿叁仟壹佰肆拾万贰仟捌佰元(RMB293,140.28 万元)；评估值为人民币壹佰零柒亿玖仟柒佰零伍万柒仟捌佰元(RMB1,079,705.78 万元)；评估增值人民币柒拾捌亿陆仟伍佰陆拾伍万伍仟元(RMB786,565.50 万元)，增值率268.32%。

评估结论的有效期：按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二一年十二月三十一日起至二〇二二年十二月三十日以内，可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项：

1. 部分纳入评估范围的土地是划拨土地，未办理土地有偿使用手续，本次评估先按照出让用地性质对该地块市场价值进行估算，然后按照当地出让金政策标准对可能补缴的出让金进行扣除，最终得出划拨用地的评估值。由于出让金补缴值最终以国土管理部门核定为准，很可能与评

估师估算值存在差异，若存在重大差异应对评估结果进行相应调整。上述土地明细如下：

编号	公司名称	坐落	面积 (m ²)	评估值 (出让假设) (元)	估算出让金 (元)	划拨用地估值 (元)
1	广东省第二建筑工程有限公司	中山路54号 (公司本部)	1,395.30	31,815,800.00	3,526,700.00 (实际缴纳金额)	28,289,100.00
2	广东省第二建筑工程有限公司	潮州市西荣路25号八幢201号房	85.18	309,200.00	9,300.00	299,900.00
3	广东省第二建筑工程有限公司	潮州市西荣路25号八幢202号房	69.36	244,100.00	7,300.00	236,800.00
4	广东省第二建筑工程有限公司	东莞市教育路九号楼二楼1号	114.61	778,200.00	23,300.00	754,900.00
5	广东省第二建筑工程有限公司	东莞市教育路九号楼二楼2号	113.71	772,100.00	23,200.00	748,900.00
6	广东省第二建筑工程有限公司	惠州市龙丰上排侨湘苑6号楼A座402房	100.65	584,700.00	17,500.00	567,200.00
7	广东省第二建筑工程有限公司	惠州市龙丰上排侨湘苑6号楼A座401房及7号车库	112.69	668,200.00	20,000.00	648,200.00
8	广东省第四建筑工程有限公司	白云路99号土地、环市中路321号等	2,778.68 (共用面积)、1,527.61 (建筑面积)	97,276,100.00	21,807,200.00 (实际缴纳金额)	75,468,900.00

编号	公司名称	坐落	面积 (m ²)	评估值 (出让假设) (元)	估算出让金 (元)	划拨用地估值 (元)
9	广东省源天工程有限公司	源天公司总部39栋 (办公楼)	办公楼建筑面积: 3,717.69、(分宗后土地面积1,644.81)	45,866,100.00	13,143,000.00	32,723,100.00
10	广东省源天工程有限公司	源天公司总部29栋 (机械厂办公楼)	办公楼建筑面积: 567.58 (土地面积: 771.00)	6,444,700.00	2,333,700.00	4,111,000.00
11	阳江市大河水力发电有限公司	大河电站库区	1,062,005.30	28,769,700.00	11,507,900.00	17,261,800.00
12	寻乌县斗晏水力发电有限公司	寻乌县龙廷乡和尚塘	25,064.00	261,800.00	种植用地, 套用林地没有相关出让金	261,800.00
13	寻乌县斗晏水力发电有限公司	龙廷乡龙廷村圩上村小组牙子坑	3,096.40	630,700.00	252,300.00	378,400.00
14	寻乌县斗晏水力发电有限公司	龙廷乡兰田村白叶嶂老鼠沿精岩及白叶嶂湾坛排上	865,004.33	36,136,500.00	14,454,600.00	21,681,900.00
15	广东省建筑工程机械施工有限公司	天河区先烈东横路7, 11号大院综合楼(自编35栋)	3,208.25	114,053,300.00	14,918,400.00	99,134,900.00
16	广东省建筑工程机械施工有限公司	广州市天河区先烈东横路7、11号大院14号首层	906.33	43,105,000.00	4,214,400.00	38,890,600.00
17	广东省第一建筑工程有限公司	流花路73号B104等55个车位	691.0228	19,190,500.00	1,127,300.00	18,063,200.00

编号	公司名称	坐落	面积 (m ²)	评估值 (出让假设) (元)	估算出让金 (元)	划拨用地估值 (元)
18	广东省工业设备安装有限公司	海珠区昌岗东路260号等5套房屋	2973.1612 (建筑面积)	50,269,600.00	16,911,300.00	33,358,300.00
19	广东省工业设备安装有限公司	广州开发区科学城科汇四街10号18个车位	224.15	5,063,400.00	257,800.00	4,805,600.00
合计			1,971,177.32	482,241,227.61	79,221,300.00	377,684,500.00

注：①上述第9项划拨地，根据源天公司与建隆置业于2021年12月31日签署的《无偿划转协议》，该项划拨地中源天公司仅保留面积为1,644.81平方米土地使用权，其余土地已无偿划转至建隆置业，源天公司与建隆置业正在着手办理前述土地使用权分宗事项。

②上表中序号17、序号19的土地使用权取得方式为出让，但地下建筑暂缓征收出让金，本次评估结果已扣除预计征收的土地出让金。

2. 部分纳入评估范围的房地产的证载权利人与实际使用者名称不符，企业已出具书面证明说明不符原因，认为该产权应归属于被评估单位且在未来可以顺利补办过户更名手续，本次评估未考虑该产权瑕疵因素影响，亦未扣除未来过户可能产生的税费。该等房地产明细如下：

编号	资产名称	权属文件名称	面积 (m ²)	权证编号	状态	证载权属人
1	潮州市西荣路25号八幢201号房	房地产权证	85.18	粤房地证字第0550263号	权利人与实际使用者名称不符	广东省第二建筑工程公司第四工程处
2	潮州市西荣路25号八幢202号房	房地产权证	69.36	粤房地证字第3652948号	权利人与实际使用者名称不符	广东省第二建筑工程公司潮州公司
3	汕头市后宅镇港畔路第4幢304、305房	房地产权证	153.84	粤房地字第1456947号	权利人与实际使用者名称不符	省第二建筑工程公司南澳公司

编号	资产名称	权属文件名称	面积 (m ²)	权证编号	状态	证载权属人
4	东莞市教育路九号楼二楼1号201房	房地产权证	114.61	粤(2022)东莞不动产权第0088242号	权利人与实际使用者名称不符	广东省第二建筑工程有限公司东莞分公司
5	东莞市教育路九号楼二楼2号202房	房地产权证	113.71	粤(2022)东莞不动产权第0088506号	权利人与实际使用者名称不符	广东省第二建筑工程有限公司东莞分公司
6	(郑州)郑东新区商务内环路12号16层1602号	房屋所有权证	205.17	郑房地权证字第100103080号	权利人与实际使用者名称不符	王科行
7	大河电站库区用地	国有土地使用证	1,062,005.30	春府国用(2015)第0000437号、第0600213号	权利人与实际使用者名称不符	阳江市大河水库管护中心
8	广州市天河区天润路87号2401房	房地产权证	114.90	粤房地证字第C4013154号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
9	广州市天河区天润路87号2402房	房地产权证	137.51	粤房地证字第C4013153号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
10	广州市天河区天润路87号2403房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013023号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
11	广州市天河区天润路87号2404房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013022号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
12	广州市天河区天润路87号2405房	房地产权证	146.19	粤房地证字第C4013021号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
13	广州市天河区天润路87号2501房	房地产权证	114.9	粤房地证字第C4013020号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司

编号	资产名称	权属文件名称	面积 (m ²)	权证编号	状态	证载权属人
14	广州市天河区天润路87号2502房	房地产权证	137.51	粤房地证字第C4013019号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
15	广州市天河区天润路87号2503房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013018号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
16	广州市天河区天润路87号2504房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013017号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
17	广州市天河区天润路87号2505房	房地产权证	146.19	粤房地证字第C4013016号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
18	广州市天河区天润路87号2601房	房地产权证	114.9	粤房地证字第C4013015号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
19	广州市天河区天润路87号2602房	房地产权证	137.51	粤房地证字第C4013014号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
20	广州市天河区天润路87号2603房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013013号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
21	广州市天河区天润路87号2604房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013012号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
22	广州市天河区天润路87号2605房	房地产权证	146.19	粤房地证字第C4013011号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
23	东山区黄华路中约外街(坊里巷)13号楼101/102房	房地产权证	132.88	穗房地证字第173222号	权利人与实际使用者名称不符	长沙颜料化工厂广州经营部

编号	资产名称	权属文件名称	面积 (m ²)	权证编号	状态	证载权属人
合计			1,064,634.27			

注：上表中序号23的房地产已办理权属人转移登记，但未办理新的房地产证。

3. 部分纳入评估范围的房地产尚未办理产权证明文件，企业已出具书面证明说明未办证原因，并认为该原因不影响房地产存续合法性以及产权归属人，本次评估未考虑该产权瑕疵因素影响，亦未扣除未来办理产权证可能产生的税费。对于该等房地产价值，评估时采用被评估单位申报面积进行计算，但实际面积应以国土房管部门实际测绘面积为准，如存在重大差异应相应调整评估结论。该等房地产明细如下：

编号	实际使用者	资产名称	面积 (m ²)	用途	未办证原因
1	广东省基础工程集团有限公司	基础总部办公楼	1,800.00	办公	合作建房，仅有使用权
2	阳江市大河水力发电有限公司	电站厂房	5,258.80	厂房	尚未办理产权资料
3	阳江市大河水力发电有限公司	综合楼	1,530.00	厂房	尚未办理产权资料
4	阳江市大河水力发电有限公司	宿舍楼	1,651.50	厂房	尚未办理产权资料
5	阳江市大河水力发电有限公司	职工食堂	306.30	厂房	尚未办理产权资料
6	阳江市大河水力发电有限公司	停车库	307.80	厂房	尚未办理产权资料
7	阳江市大河水力发电有限公司	五金仓库	383.10	厂房	尚未办理产权资料
8	阳江市大河水力发电有限公司	凉亭	22.80	厂房	尚未办理产权资料
9	阳江市大河水力发电有限公司	煤气房	11.20	厂房	尚未办理产权资料

编号	实际使用者	资产名称	面积 (m ²)	用途	未办证原因
10	阳江市大河水力发电有限公司	医务所	147.80	厂房	尚未办理产权资料
11	寻乌县斗晏水力发电有限公司	发电厂及附厂房	2,200.00	发电厂及附厂房	尚未办理产权资料
12	寻乌县斗晏水力发电有限公司	升压变电站	500.00	升压变电站	尚未办理产权资料
13	寻乌县斗晏水力发电有限公司	龙廷乡房屋	2,100.00	龙廷乡房屋	尚未办理产权资料
14	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电厂综合楼	1,560.00	电厂综合楼	尚未办理产权资料
15	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电厂宿舍楼	1,840.00	电厂宿舍楼	尚未办理产权资料
16	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电厂食堂	300.00	电厂食堂	尚未办理产权资料
17	寻乌县斗晏水力发电有限公司	油库	112.60	油库	尚未办理产权资料
18	寻乌县斗晏水力发电有限公司	油处理室	105.00	油处理室	尚未办理产权资料
19	寻乌县斗晏水力发电有限公司	检修车间	108.40	检修车间	尚未办理产权资料
20	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电厂值班室	25.00	电厂值班室	尚未办理产权资料
21	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	送水泵房	177.67	水泵房	尚未办理产权资料
22	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	加药间	402.26	加药间	尚未办理产权资料
23	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	综合楼	2,112.27	办公楼	尚未办理产权资料
24	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	发电机房	36.98	发电机房	尚未办理产权资料

编号	实际使用者	资产名称	面积 (m ²)	用途	未办证原因
25	汕尾市源发供水有限公司	启闭机室	260.00	厂房	尚未办理产权资料
26	汕尾市源发供水有限公司	综合楼	420.00	办公楼	尚未办理产权资料
27	汕尾市源发供水有限公司	南塘水表房	100.00	水表房	尚未办理产权资料
28	汕尾市源发供水有限公司	碣石水表房	100.00	水表房	尚未办理产权资料
29	汕尾市源发供水有限公司	宿舍	60.00	宿舍	尚未办理产权资料
30	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.90	停车位	尚未办理产权资料
31	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.25	停车位	尚未办理产权资料
32	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.41	停车位	尚未办理产权资料
33	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.22	停车位	尚未办理产权资料
34	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.22	停车位	尚未办理产权资料
35	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.50	停车位	尚未办理产权资料
36	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.78	停车位	尚未办理产权资料
37	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.59	停车位	尚未办理产权资料
38	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.78	停车位	尚未办理产权资料
39	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.68	停车位	尚未办理产权资料

编号	实际使用者	资产名称	面积 (m ²)	用途	未办证原因
40	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.50	停车位	尚未办理产权资料
41	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.00	停车位	尚未办理产权资料
42	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.35	停车位	尚未办理产权资料
43	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.62	停车位	尚未办理产权资料
44	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.00	停车位	尚未办理产权资料
45	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.24	停车位	尚未办理产权资料
46	广州华隧威预制件有限公司	危险品仓库	122.10	仓库	尚未办理产权资料
		合计	24,251.62		

4. 部分纳入评估范围的国有土地使用证证载用途与房屋所有权证用途不符，该房屋的实际用途（报建项目）为办公楼，目前该项目正在办理土地分割及房屋产权证变更，无法确定该房屋的最终用途，本次评估按照实际用途为办公楼进行计算，若将来在办理房地产证过程中用途发生变化，需按房地产管理部门核实的用途重新进行测算，并相应调整评估结论。该等房地产明细如下：

编号	公司名称	坐落	剥离后土地面积 (m ²)	国有土地使用证证载用途	房屋所有权证证载用途	实际用途
1	广东省源天工程有限公司	源天公司总部39栋（办公楼）	1,644.81	娱乐用地	非住宅	办公
2	广东省源天工程有限公司	源天公司总部29栋（机械厂办公楼）	771.00	住宅用地	非住宅	办公

合 计	2,415.81			
-----	-----------------	--	--	--

5. 在 2021 年 12 月 31 日前，建工集团已先行实施内部资产和业务的整合，建工集团将不符合产业政策和公开发行股份上市条件的资产通过无偿划拨、协议转让等方式移交给母公司建工控股。根据了解，评估基准日前已经完成了股权过户、实物资产移交等工作，但部分实物资产的权属过户手续尚未完成。截止至本出报告日，尚余少量资产的权属过户手续未完成，本次评估未考虑部分资产过户手续尚未完成带来的影响。

6. 由于建工集团部分下属投资企业的股东出资不同步，导致该等公司实缴出资比例与认缴出资比例不一致，本次在对长期投资评估时按照建工集团的实缴出资比例计算。认缴与实缴出资存在差异的公司包括：

序号	公司名称	上级母公司	认缴出资比例 (%)	实缴出资比例 (%)
1	广东建惠建设投资管理 有限公司	广东省建筑工程集团有 限公司	79.90%	88.70%
2	广东建工潮投建设有限 公司	广东省建筑工程集团有 限公司	65.00%	100.00%
3	广东建工茂盛工程建设 有限公司	广东省建筑工程集团有 限公司	51.00%	75.37%
4	广东建胜市政建设投资 有限公司	广东省建筑工程集团有 限公司	50.09%	48.69%
5	云浮市广建工程建设有 限公司	广东省建筑工程集团有 限公司	65.00%	100.00%
6	广东建工粤北建筑有限 公司	广东省建筑工程集团有 限公司	51.00%	91.98%
7	广东建工广投工程建设 有限公司	广东省建筑工程集团有 限公司	55.00%	65.48%
8	阳江市广投工程建设有 限公司	广东省建筑工程集团有 限公司	51.00%	83.33%

序号	公司名称	上级母公司	认缴出资比例 (%)	实缴出资比例 (%)
9	广东铸远工程建设有限公司	广东省第一建筑工程有限公司	51.00%	100.00%

7. 截止至评估基准日，建工集团及下属子公司纳入评估范围部分无形资产（专利）存在他项共有人情况。本次评估在采用收益法估算专利价值时，基于“谁使用谁获益”的假设开展评估，仅考虑了建工集团自身使用无形资产所带来的超额收益价值，未考虑共有人使用该无形资产时带来的其他收益价值，亦未能预计共有人使用该无形资产时可能会对建工集团带来的负面影响或风险。

8. 建工集团及其部分下属子公司目前是取得高新技术企业认证的企业，享受企业所得税优惠，具体情况如下表：

编号	公司名称	高新证书号	发证时间	有效期
1	广东省建筑工程集团有限公司	GR201944010152	2019年12月2日	三年
2	广东省第一建筑工程有限公司	GR201944007669	2019年12月2日	三年
3	广东省第二建筑工程有限公司	GR202044013016	2020年12月9日	三年
4	广东省第四建筑工程有限公司	GR201944005067	2019年12月2日	三年
5	广东省工业设备安装有限公司	GR201944006535	2019年12月2日	三年
6	广东省基础工程集团有限公司	GR202144001407	2020年12月9日	三年
7	广东基础新成混凝土有限公司	GR202144014732	2021年12月31日	三年

编号	公司名称	高新证书号	发证时间	有效期
8	广东华隧建设集团股份有限公司	GR202044006012	2020年12月9日	三年
9	广州华隧威预制件有限公司	GR201944009909	2019年12月2日	三年
10	广西华宏威建设工程有限公司	GR201945000846	2020年1月15日	三年
11	广东省建筑工程机械施工有限公司	GR201944004746	2019年12月2日	三年
12	广东省构建工程建设有限公司	GR201944003834	2019年12月2日	三年
13	广东省建筑机械厂有限公司	GR201944005870	2019年12月2日	三年
14	广东建科建筑工程技术开发有限公司	GR202144007236	2021年12月20日	三年
15	广东省建工设计院有限公司	GR202044000881	2020年12月1日	三年
16	广东省建科建筑设计院有限公司	GR201944002005	2019年12月2日	三年
17	广东省水利水电第三工程局有限公司	GR202044001748	2020年12月9日	三年
18	广东省源天工程有限公司	GR202044006512	2020年12月9日	三年
19	广东建远建筑装配工业有限公司	GR201944001331	2019年12月2日	三年

本次在做收益法评估时，考虑建工集团及其部分下属子公司目前的各项指标均满足高新企业认定标准，且历次高新复审都能通过，企业未来研发投入也将会维持历史的趋势，本次评估假设企业以后高新技术企业证书到期时会向相关部门提出复审申请，且相关申请会得到认可，仍可获得高新技术企业认证，及国家对高新技术企业的税务优惠政策将会沿续，在未

来预测年度企业仍将享受企业所得税税率减至 15% 的税收优惠政策。

9. 我们在评估过程中发现建工集团及下属子公司存在未决诉讼事项纠纷，主要是因工程施工合同纠纷所产生的诉讼。被评估单位已经根据诉讼未来可能判决情况计提相应预计负债，收益法评估值已经相应扣除该预计负债影响。至评估工作完成时，该等事项尚未有进一步的进展。

10. 受全球疫情等客观条件限制，评估专业人员所执行的评估程序受到一定程度限制，无法对子公司（粤安（澳门）工程有限公司、广东省水电三局（老挝）有限公司、广安工程有限公司）及相关资产进行现场实物勘查，亦无法对境外银行存款和应收款项发函询证。核查过程中，评估人员通过采取查阅资料和线上核查替代程序对资产情况进行确认，引用了澳门南通信托投资有限公司出具的《物业估价报告书》（报告号为“EST22/0087”）、格兰特·斯门资产评估（老挝）有限公司公司出具的《万象市南 13 号路塞塔尼县派隆村的土地开发（发展）类资产评估报告》报告（2022 年 4 月 4 日出具）、永利行评估顾问有限公司出具的《评估报告》（报告号为“PRC/ac/7320/22”）的评估结果，引用报告资产估值约为 5,374.34 万元，占总资产评估值比例为 0.19%。具体报告引用情况见本报告第三大点第（四）小点描述。

11. 2022 年全球爆发的“新型冠状病毒肺炎”仍在持续发酵，受影响的省市均启动重大突发公共卫生事件响应。委托人管理层已在盈利预测时适当考虑该不可抗力事件对委估资产的收益能力所产生的影响。截止至评估报告日，“新型冠状病毒肺炎”影响尚未消除，评估师无法估计其后续发展和国家相应政策，亦无法判断该事项可能对评估结论产生的影响。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定资产评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

广东水电二局股份有限公司拟发行股份购买广东省建筑工程集团控股有限公司持有的广东省建筑工程集团有限公司 100% 股权
涉及广东省建筑工程集团有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2022】第 VSGQD0389 号

广东水电二局股份有限公司、广东省建筑工程集团控股有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、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，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对广东水电二局股份有限公司拟发行股份购买广东省建筑工程集团控股有限公司持有的广东省建筑工程集团有限公司股东全部权益在二〇二一年十二月三十一日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人一——广东水电二局股份有限公司

1. 基本情况

名称：广东水电二局股份有限公司

统一社会信用代码：914400007349924088

法定住所及经营场所：广东省广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 20 层

法定代表人：谢彦辉

注册资本：1,202,262,058 元

成立日期：2001 年 12 月 27 日

营业期限：2001年12月27日至无固定期限

经营范围：国内外、境内国际招标的建筑、公路、铁路、市政公用、港口与航道、水利水电各类别工程的施工总承包、工程总承包和项目管理业务；机电工程、电力工程施工总承包；隧道工程、地基基础工程、水工金属结构制作与安装工程专业承包；房屋建筑工程、机电安装工程、城市轨道交通工程、园林绿化工程施工；境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；工程技术研发及转化；水利水电工程设计；固定式、移动式启闭机等制造安装；公路、铁路、水务、水电、城市公用设施等基础设施投资、建设及运营管理；水力发电、风力发电、光伏发电、光热发电、生物质发电等清洁能源开发；实业投资，对外投资；工程机械销售；起重机械制造、安装、维修（具体按照特种设备制造许可证及安装改造维修许可证经营）；国内船舶管理业务；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可证后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 公司历史沿革及股东结构

粤水电是经广东省人民政府办公厅粤办函[2001]716号《关于同意发起设立广水电二局股份有限公司的复函》以及广东省经济贸易委员会粤经贸函[2001]665号《关于同意发起设立广东水电二局股份有限公司的批复》批准，由广东省水利水电第二工程局（简称“第二工程局”）作为主发起人，联合广东梅雁企业（集团）股份有限公司（简称“梅雁水电”）、广东省水利电力勘测设计研究院（简称“勘测院”）、广东省建筑科学研究院、广东泰业实业投资有限公司（简称“泰业公司”）、潮阳市新明峰贸易有限公司（简称“新明峰公司”）和增城市山河园林绿化工程有限公司（简称“山河公司”）六家发起人，以发起设立方式设立的股份有限公司。

2006年7月12日，中国证监会向粤水电核发《关于核准广东水电

二局股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2006]41号文），深交所向公司核发《关于广东水电二局股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上[2006]91号），核准公司首次公开发行的股票于2006年8月10日起在深交所上市交易。证券简称“粤水电”，证券代码为“002060.SZ”。

截至本评估基准日，粤水电总股本为120,226.21万股，均为流通股，第一大股东为建工控股，直接持有粤水电36.48%的股份，并通过广东省建筑科学研究院集团股份有限公司（以下简称“建科院”）间接持有粤水电0.84%的股份，公司实际控制人为广东省国资委。

3. 主营业务概述

粤水电是一家集设计、施工、建设、运营、管理全过程服务于一体的建筑行业国有控股上市公司，同时也是国家高新技术企业、广东省水利水电工程技术研究中心。粤水电从事的主营业务含水利水电及轨道交通等工程建设，以及水力、风力、光伏发电等清洁能源发电业务。

粤水电提供的主要产品包括：（1）用于工程建设的集设计、施工、建设、运营、管理全过程的综合工程服务；（2）用于满足人民群众日常生活、生活所需的清洁能源电力。

（二）委托人二——广东省建筑工程集团控股有限公司

1. 基本情况

名称：广东省建筑工程集团控股有限公司

统一社会信用代码：91440000MA56X1F187

法定住所及经营场所：广东省广州市荔湾区流花路85号12层

法定代表人：张育民

注册资本：1,000.00万元人民币

成立日期：2021年8月4日

营业期限：2021年8月4日至2022年12月1日

经营范围：经营省政府授权范围内的国有资产，对内进行资产重组和优化配置，对外进行抵押、转让、变现和投资等资本运作。建筑及建筑关联类企业股权投资；房地产投资、开发经营，房地产中介、咨询服务；商品房购置、租赁及销售；物业管理、租赁及综合家居服务；劳务咨询服务；货物进出口、技术进出口；医疗、健康与养老业务的投资、建设与运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 公司历史沿革、股东结构及主营业务介绍

建工控股成立于2021年8月4日，是一家国有控股公司，暂无实际经营业务。截至评估基准日，建工控股的股东构成为：广东省国资委持股比例90%，广东省财政厅持股比例10%。广东省国资委代表广东省人民政府履行出资人职责，为建工控股实际控制人。

（三）被评估单位——广东省建筑工程集团有限公司

1. 基本情况

名称：广东省建筑工程集团有限公司

统一社会信用代码：91440000190330368U

法定住所及经营场所：广东省广州市荔湾区流花路85号

法定代表人：张育民

注册资本：290,000.00万元

成立日期：1990年4月6日

营业期限：1990年4月6日至无固定期限

经营范围：国内外建筑工程施工总承包，工业与民用建筑、市政公用工程、水利水电工程、路桥建设、机电设备安装、地基与基础工程、建筑装饰工程、钢结构工程、机电工程、建筑幕墙工程、起重设备安装工程施工、土石方工程等施工、总承包；以上工程设计、勘察、规划等；以上

各类工程投融资与经营；清洁能源项目投资、建设与运营，水力电力生产和供应、建筑和水利机械生产销售；建筑相关科研、制造和工程专业技术服务，科技推广和应用服务，建筑工程用机械及建筑材料生产专用机械制造与销售，建筑材料和非金属矿物制品科研、制造、销售和专业技术服务；货物进出口、技术进出口；承包境外工程及境内国际招标工程，境外工程所需设备、材料出口；劳务咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

股东及持股比例：

建工控股持有建工集团 100% 股权，为建工集团的控股股东。广东省国资委持有建工控股 90% 股权，广东省财政厅持有建工控股 10% 股权。广东省国资委为建工控股的控股股东，广东省国资委代表广东省人民政府履行出资人职责。因此，广东省国资委为建工集团的实际控制人。

2. 公司股权历史沿革

广东省建筑工程集团有限公司（以下简称本公司）于 1953 年成立，前身为广东省建筑工程总公司。1990 年 4 月 6 日起，更名为广东省建筑工程集团有限公司，由广东省建设委员会组建，1991 年 1 月改制为有限责任公司。有限责任公司的设立及历次股权变更情况如下：

(1) 1999年1月，改制为国有独资有限责任公司

1996 年 5 月 20 日，广东省人民政府作出《关于同意我省 70 家企业集团为第一批重点发展的大型企业集团的批复》（粤府函[1996]146 号），确定将包括“广东省建筑工程总公司”在内的 70 家企业集团确定为广东省第一批重点发展的大型企业集团。

1998 年 4 月 8 日，广东省国有资产监督管理局出具《关于印发〈广东省建筑工程集团有限公司国有资产授权经营实施方案〉的通知》（粤国资一[1998]20 号），批准以省建筑公司为基础，组建“广东省建筑工程集团有限公司”并作为国有资产授权经营试点单位，广东省建筑工程集团有限

公司（以下简称“建工集团”）属国有独资企业，广东省人民政府作为建工集团国有资产投资的主体，依法行使对国有资产负有监督管理的责任。

1998年9月25日，广东省国有资产管理局出具《关于省建筑工程总公司实行国有资产授权经营试点后有关公司出资者代表和性质问题的复函》（粤国资一[1998]76号），确认广东省人民政府为省建筑公司的出资者代表，省建筑公司的性质为国有独资。1998年12月7日，广州光华会计师事务所出具《广东省建筑工程总公司资产重组方案报告》（华其字（98）第1014号），验证广东省建筑工程总公司及其相关全资法人企业以1998年9月30日为资产重组和财务账表合并基准日的合并后实收资本为228,779,669.55元。

1999年3月11日，广东省工商行政管理局（下称“广东省工商局”）核发《企业法人营业执照》，公司名称为“广东省建筑工程集团有限公司”，注册资本为22,878万元，企业类型为“有限责任公司（国有独资）”。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	22,878.00	货币	100.00
合计		22,878.00		100.00

(2) 2000年4月，第一次增资

2000年4月12日，建工集团召开董事会并作出决议，同意建工集团增资并修改公司章程。同日，建工集团就本次增资事宜签署了《广东建筑工程集团有限公司章程修正案》。

2000年4月24日，广东华粤会计师事务所有限公司出具华粤验字（2000）2018号《验资报告》，验证经广东省国有资产管理局批准，建工集团由资本公积、盈余公积等转增注册资本，变更后截至1999年12月31

日建工集团实收资本为 263,275,737.61 元。

2000 年 5 月 11 日，建工集团在广东省工商局办妥本次增资的工商变更并获换发新的《企业法人营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	26,327.57	货币	100.00
合计		26,327.57		100.00

(3) 2001年6月，第二次增资

2001 年 6 月 1 日，建工集团召开董事会并作出决议，同意将建工集团增资以及修改公司章程。

2001 年 6 月 19 日，广东华粤会计师事务所有限公司出具华粤验字（2001）2048 号《验资报告》，验证经广东省国有资产管理局批准，建工集团由资本公积盈余公积、未分配利润等转增注册资本，变更后建工集团实收资本为 314,663,984.10 元。

2001 年 6 月 20 日，建工集团就本次增资签署了《广东省建筑工程集团有限公司章程修正案》。

2001 年 6 月 26 日，建工集团在广东省工商局办妥本次增资的工商变更并获换发新的《企业法人营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	31,466.00	货币	100.00

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
	合计	31,466.00		100.00

(4) 2003年4月，第三次增资

2003年3月24日，建工集团召开董事会并作出决议，同意将建工集团注册资本变更为88,680.00万元并修改公司章程。

2003年3月27日，建工集团就本次增资签署《广东省建筑工程集团有限公司章程修正案》。

广东天华华粤会计师事务所有限公司出具华粤验字(2003)2052号《验资报告》，验证经广东省财政厅批准，建工集团因广东省财政厅投入资金、子公司清产核资调增国有权益等，截止2002年12月31日增加实收资本571,421,615.78元，变更后，建工集团实收资本为886,795,599.88元。

2003年4月24日，建工集团在广东省工商局办妥本次增资的工商变更并获换发新的《企业法人营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	88,680.00	货币	100.00
	合计	88,680.00		100.00

(5) 2005年11月，减资至69,590.50万元

2004年4月13日，建工集团作出董事会决议，同意变更公司的注册资本。

2004年4月15日，广东华粤会计师事务所有限公司出具华粤验字(2004)2027号《验资报告》，验证经广东省人民政府、广东省财政厅相关批复，因所持子企业股权划转、子企业改制，建工集团减少注册资本

190,890,524.42 元，变更后截至 2003 年 12 月 31 日建工集团实收资本 695,905,075.46 元。

2005 年 5 月 24 日，广东省国资委出具《关于同意修改广东省建筑工程集团有限公司章程的批复》（粤国资函（2005）181 号），同意建工集团的注册资本由 88,680.00 万元变更为 69,590.50 万元。2005 年 5 月，广东省国资委就本次变更签署了新的公司章程。

2005 年 11 月 25 日，建工集团在广东省工商局办妥本次增资的工商变更并获换发新的《企业法人营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	69,590.50	货币	100.00
合计		69,590.50		100.00

(6) 2012年10月，第四次增资

2012 年 5 月 30 日，广东省国资委向建工集团出具《关于增加广东省建筑工程集团有限公司资本金的通知》（粤国资函[2012]364 号），决定对建工集团增加投资 4,000.00 万元。

2012 年 8 月 15 日，广州银粤会计师事务所有限公司出具银粤验字（2012）1015 号《验资报告》，验证经广东省国资委批准，建工集团增加注册资本 4,000.00 万元，新增注册资本由广东省财政厅划出，截至 2011 年 12 月 31 日变更后的建工集团累计实收资本为 735,905,075.46 元。2012 年 10 月 16 日，建工集团法定代表人就本次增资签署《广东省建筑工程集团有限公司章程修正案》。

2012 年 10 月 24 日，建工集团在广东省工商局办妥本次增资的工商变更并获换发新的《企业法人营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	73,590.50	货币	100.00
合计		73,590.50		100.00

(7) 2013年8月，第五次增资

2013年1月16日，广东省国资委出具《关于对广东省建筑工程集团有限公司增加资本金的通知》（粤国资函[2013]43号），决定对建工集团增加投资2,000.00万元。

2013年6月28日，广东诚安信会计师事务所有限公司出具粤诚验字（2013）29号《验资报告》，验证经广东省国资委批准，建工集团增加注册资本2,000.00万元，新增注册资本由广东省财政厅划出，截至2012年12月21日变更后的建工集团累计实收资本为755,905,075.46元。2013年8月1日，建工集团法定代表人就本次增资签署《广东省建筑工程集团有限公司章程修正案》。

2013年8月15日，建工集团在广东省工商局办妥本次增资的工商变更并获换发新的《企业法人营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	75,590.50	货币	100.00
合计		75,590.50		100.00

(8) 2015年8月，第六次增资

2015年7月8日，广东省国资委向建工集团出具《关于同意修改公司章程的批复》（粤国资函[2015]517号），同意建工集团公司章程的注册资

本由 75,590.50 万元变更为 275,590.50 万元。

2015 年 8 月 17 日，广东诚安信会计师事务所有限公司出具粤诚验字[2015]14 号《验资报告》，验证截至 2015 年 7 月 31 日建工集团已收到新增注册资本 20.00 亿元，截至 2015 年 7 月 31 日变更后的建工集团累计注册资本为 2,755,905,000.00 元。

2015 年 8 月 17 日，建工集团在广东省工商局办妥本次增资的工商变更并获换发新的《营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	275,590.50	货币	100.00
	合计	275,590.50		100.00

(9) 2017年5月，第七次增资

2016 年 12 月 26 日，广东诚安信会计师事务所有限公司出具粤诚验字[2016]41 号《验资报告》，验证截至 2016 年 7 月 31 日，建工集团已收到广东省国资委投入的新增注册资本 5 亿元，截至 2016 年 7 月 31 日变更后的建工集团累计注册资本为 3,255,905,075.46 元。

2017 年 5 月 17 日，广东省国资委向建工集团出具《关于建工集团修订公司章程的批复》（粤国资函[2017]527 号），同意建工集团修改公司章程，将注册资本修改为 325,590.50 万元。

2017 年 5 月，建工集团法定代表人就本次增资事宜签署了《广东省建筑工程集团有限公司章程》。

2017 年 5 月 27 日，建工集团在广东省工商局办妥本次增资的工商变更并获换发新的《营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	325,590.50	货币	100.00
合计		325,590.50		100.00

(10) 2017年12月，第八次增资

2017年8月30日，广东中诚信会计师事务所有限公司出具中诚信验字[2017]36号《验资报告》，验证截至2017年7月31日，建工集团已收到广东省人民政府投入的新增注册资本15.00亿元，截至2017年7月31日变更后的建工集团累计注册资本为4,755,905,075.46元。

2017年11月6日，广东省国资委向建工集团出具《关于同意修订章程的批复》（粤国资函[2017]1207号），同意建工集团修改公司章程，将公司注册资本从325,590.50万元调整为475,590.50万元。

2017年11月，建工集团法定代表人就本次增资事宜签署了《广东省建筑工程集团有限公司章程》。

2017年12月4日，建工集团在广东省工商局办妥本次增资的工商变更并获换发新的《营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	475,590.50	货币	100.00
合计		475,590.50		100.00

(11) 2018年10月，第九次增资

2018年7月12日，广东中诚信会计师事务所有限公司出具中诚信验字[2018]第16号《验资报告》，验证截至2018年6月29日，建工集团已

收到广东省人民政府投入的新增注册资本合计 30.00 亿元，截至 2018 年 6 月 29 日变更后的建工集团累计注册资本为 7,755,905,075.46 元。

2018 年 10 月 8 日，广东省国资委向建工集团出具《关于同意建工集团修订章程的批复》（粤国资函[2018]1245 号），同意建工集团修改公司章程，将注册资本从 475,590.50 万元调整为 775,590.50 万元。

2018 年 10 月，建工集团法定代表人就本次增资事宜签署了《广东省建筑工程集团有限公司章程》。

2018 年 10 月 29 日，建工集团在广东省工商局办妥本次增资的工商变更并获换发新的《营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	775,590.50	货币	100.00
	合计	775,590.50		100.00

(12) 2019年6月，第十次增资

2019 年 4 月 19 日，中职信（广东）会计师事务所有限公司出具中职信验字（2019）第 0005 号《验资报告》，验证经广东省国资委批准，建工集团增加注册资本 16.2 亿元，新增注册资本由股东广东省人民政府缴足，截至 2019 年 4 月 3 日变更后的建工集团累计实收资本为 9,375,905,075.46 元。

2019 年 6 月 17 日，广东省国资委出具《关于同意修订章程的批复》（粤国资函[2019]741 号），同意建工集团对公司章程进行修订，将注册资本从 775,590.50 万元调整为 937,590.50 万元。2019 年 6 月，建工集团法定代表人就本次增资事宜签署了《广东省建筑工程集团有限公司章程》。

2019 年 6 月 25 日，建工集团在广东省市场监督管理局办妥本次增资

的工商变更并获换发新的《营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	937,590.50	货币	100.00
合计		937,590.50		100.00

(13) 2021年8月5日，第一次股权划转

2020年12月30日，广东省财政厅、广东省人力资源和社会保障厅、广东省国资委出具《关于划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》（粤财资（2020）78号），决定将建工集团10%的国有股权（国有资本）一次性划转给省财政厅，由省财政厅代省政府集中持有，并委托广东粤财投资控股有限公司对广东省划转企业国有股权实施专户管理。

2021年7月，建工集团法定代表人就本次划转相关事宜签署了《广东省建筑工程集团有限公司章程》，并约定自广东省人民政府授权的履行出资人职责的机构批准之日起生效。

2021年8月4日，广东省国资委出具《关于广东省建筑工程集团有限公司修订章程的批复》，同意建工集团公司章程增加公司股东内容，其中广东省人民政府出资额843,831.45万元，持股比例为90%；广东省财政厅出资额93,759.05万元，持股比例为10%，并修改股东会的职权。

2021年8月5日，建工集团在广东省市场监督管理局办妥本次划转的工商变更并获换发新的《营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	广东省人民政府	843,831.45	货币	90.00

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	出资方式	持股比例(%)
2	广东省财政厅	93,759.05	货币	10.00
合计		937,590.50		100.00

(14) 2021年12月，第二次股权划转

2021年11月22日，广东省国资委出具《转发广东省人民政府关于省建工集团股权划转相关事项的批复》，同意将广东省政府(广东省国资委)、广东省财政厅持有的建工集团100%的股权无偿划转给建工控股。

2021年11月30日，建工控股就本次无偿划转事宜签署了《广东省建筑工程集团有限公司章程》。

2021年12月1日，建工集团在广东省市场监督管理局办妥本次划转的工商变更并获换发新的《营业执照》。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	出资方式	持股比例(%)
1	广东省建筑工程集团控股有限公司	937,590.50	货币	100.00
合计		937,590.50		100.00

(15) 2021年12月，第二次减资

2021年12月2日，建工控股作出股东决定，同意建工集团的注册资本由937,590.50万元减至290,000.00万元。

2021年12月3日，建工集团刊登了减资公告。

本次变更后，建工集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	出资方式	持股比例(%)
----	------	------------	------	---------

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	出资方式	持股比例(%)
1	广东省建筑工程集团控股有限公司	290,000.00	货币	100.00
合计		290,000.00		100.00

3. 公司的基本情况介绍

(1) 经营情况简介

建工集团的主要业务板块为建筑施工业务，涵盖房屋建筑施工、轨道交通建设、市政工程施工等。建工集团拥有建筑工程施工总承包特级资质、市政公用工程施工、公路工程施工三类四项总承包特级资质、机电安装工程施工总承包壹级资质、地基与基础工程专业承包壹级资质，在超高层、大型公用建筑等方面具备雄厚的实力和丰富的经验。

近年来建工集团代表性项目包括广东奥林匹克体育场、广州亚运会场馆、珠江新城富力中心写字楼、广东国际大厦、广东电信广场、广东科学中心、广州大学城、佛山职业技术学院新校区、广东省档案馆、广东省立中山图书馆改扩建、广州国际会议展览中心、广州白云国际会议中心等项目，多项工程获得省部级以上优质工程、国家级优质工程奖。

建工集团是广东省建筑行业的龙头企业，同时也是广东省委及广东省政府重大部署和重大建设项目的承担者和主力军。此外，建工集团是具有核心竞争力的新型城市建设综合服务运营商和建筑行业的区域龙头企业，连续 17 年跻身“中国企业 500 强”，其中 2021 年位列“中国企业 500 强”第 302 位。

(2) 盈利模式

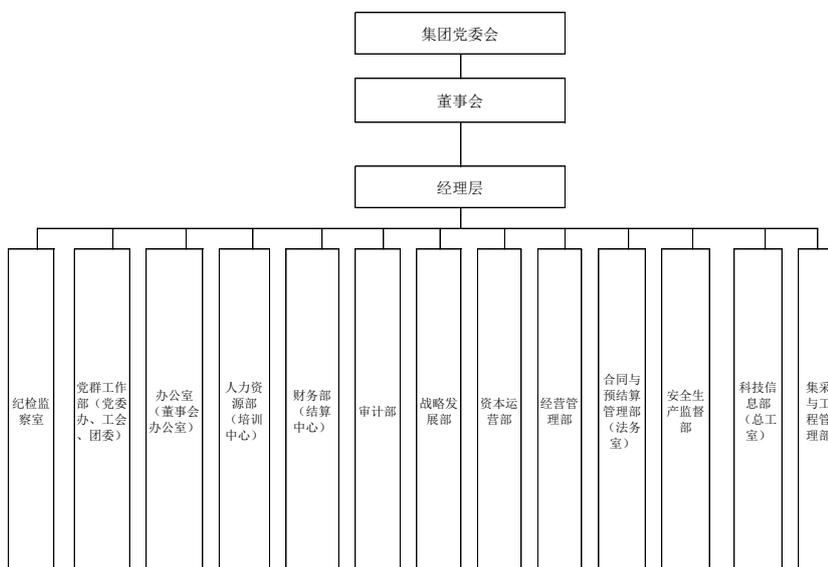
建工集团的盈利模式主要是通过建筑工程施工总承包、EPC 获取收入扣除成本费用后获得盈利收益。建工集团在各个建筑工程承包业务中，以

EPC 方式实现设计、采购和施工一体化。除了工程总承包外，建工集团各子公司还以市场化形式获得分包业务，获得工程收入。

(3) 公司经营管理结构

截至评估基准日，建工集团内部组织结构如下图：

广东省建筑工程集团有限公司组织架构图



(4) 长期股权投资情况

截至评估基准日，建工集团下属纳入合并报表范围的长期股权投资共计72家子公司，其中一级子公司31家，二级控股公司37家，三级控股公司4家。具体情况如下表：

序号	子、孙公司名称	级别	主要经营地	认缴持股比例 (%)	
				直接	间接
1	广东省第一建筑工程有限公司	一级子公司	广东省	100	
1-1	广东一建珠海建筑工程有限公司	二级子公司	珠海市香洲区	100	
1-2	广东天泽建安工程有限公司	二级子公司	广州市海珠区	100	
1-3	广东铸远工程建设有限公司	二级子公司	梅州市平远县	51	
2	广东省第二建筑工程有限公司	一级子公司	汕头市	100	
2-1	广东建华装饰工程有限公司	二级子公司	汕头市	100	
3	广东省第四建筑工程有限公司	一级子公司	广东省	100	

序号	子、孙公司名称	级别	主要经营地	认缴持股比例 (%)	
				直接	间接
3-1	广东四建珠海工程有限公司	二级子公司	广东省珠海	100	
3-2	粤四建(珠海)高新工程有限公司	二级子公司	珠海市香洲区	100	
4	广东省水利水电第三工程局有限公司	一级子公司	广东省	100	
4-1	广东省水电三局(老挝)独资有限公司	二级子公司	老挝万象市	100	
4-2	珠海广水三局建设工程有限公司	二级子公司	珠海市	100	
4-3	南洪电力有限公司	二级子公司	老挝万象市	95	
4-4	广东省源顺工程有限公司	二级子公司	广州市	100	
4-5	广东轩逸建设有限公司	二级子公司	广州市番禺区	100	
5	广东省工业设备安装有限公司	一级子公司	广东省	100	
5-1	粤安(澳门)工程有限公司	二级子公司	澳门	100	
6	广东省基础工程集团有限公司	一级子公司	广东省	100	
6-1	广东基础新世纪混凝土有限公司	二级子公司	广州市	100	
6-1-1	广东基础新成混凝土有限公司	三级子公司	广州市	100	
6-2	广东爆破工程有限公司	二级子公司	广州市	51	
6-3	广东省基础工程集团珠海有限公司	二级子公司	珠海市	100	
6-4	广东基础新世纪环保资源科技有限公司	二级子公司	广州市	100	
6-5	汕尾市广投建设工程有限公司	二级子公司	汕尾市	51	
6-5-1	汕尾市建汕建筑工程有限公司	三级子公司	汕尾市	100	
6-5-2	广东天隆建筑工程有限公司	三级子公司	河源市	100	
7	广东省建筑工程机械施工有限公司	一级子公司	广州市	100	
7-1	珠海广建机施建筑工程有限公司	二级子公司	珠海	100	
7-2	长汀广建建筑工程有限公司	二级子公司	长汀县	100	
7-3	海丰县广建工程建设有限公司	二级子公司	汕尾市海丰县	100	
8	广东省构建工程建设有限公司	一级子公司	佛山市	60	
9	广东省源天工程有限公司	一级子公司	广东省	100	
9-2	广安工程有限公司	二级子公司	香港	100	
9-1	珠海中瑞建设工程有限公司	二级子公司	珠海市	100	
10	阳江市大河水力发电有限公司	一级子公司	阳江市	72.22	5.56
11	寻乌县斗晏水力发电有限公司	一级子公司	江西省寻乌县	71.00	8.5

序号	子、孙公司名称	级别	主要经营地	认缴持股比例 (%)	
				直接	间接
12	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	一级子公司	汕头市潮阳区	60	
13	汕尾市源发供水有限公司	一级子公司	陆丰市	51	
14	广东华隧建设集团股份有限公司	一级子公司	广东省	44.52	30.73
14-1	广州华隧威预制件有限公司	二级子公司	广州	99.5	0.5
14-1-1	广西华宏威建设工程有限公司	三级子公司	南宁	46.03	
14-2	广州华隧绿色建筑有限公司	二级子公司	广州	100	
14-3	广东华隧高科建设有限公司	二级子公司	广州	100	
15	广东省广建设计集团有限公司	一级子公司	广州市	100	
15-1	广东省建科建筑设计院有限公司	二级子公司	广州市	100	
15-2	广东建科建筑工程技术开发有限公司	二级子公司	广州市	100	
15-3	广东省建工设计院有限公司	二级子公司	广州市	100	
15-4	广东建科施工图审查有限公司	二级子公司	广州市	100	
15-5	广东省广建教育建筑设计研究院有限公司	二级子公司	广州市越秀区	100	
15-6	云浮市建筑设计院有限公司	二级子公司	云浮市	39.2	12
15-7	广东省测绘技术有限公司	二级子公司	广州市越秀区	100	
15-8	广州正见建筑工程设计有限公司	二级子公司	广州市海珠区	100	
15-9	广东省测绘工程有限公司	二级子公司	广州市黄埔区	100	
16	广东省粤建装饰集团有限公司	一级子公司	广州	100	
16-2	广东建雅室内工程设计施工有限公司	二级子公司	广东省	75.16	24.84
16-1	广东省建筑装饰工程有限公司	二级子公司	广东省	100	
17	广东省建筑机械厂有限公司	一级子公司	广州市	100	
18	广东建远建筑装配工业有限公司	一级子公司	广州市	55	
19	广东省建筑工程集团珠海有限公司	一级子公司	珠海市	100	
20	广东建捷工程有限公司	一级子公司	广州市	100	
21	广东建润投资开发有限公司	一级子公司	清远市	79.99	0.01
22	广东建惠建设投资管理有限公司	一级子公司	遂溪县	79.9	0.1
23	云浮市广建工程建设有限公司	一级子公司	云浮市	65	
24	广东省广建投资建设有限公司	一级子公司	广州市	100	

序号	子、孙公司名称	级别	主要经营地	认缴持股比例 (%)	
				直接	间接
25	广东建工广投工程建设有限公司	一级子公司	河源市源城区	55	
26	中山广建工程建设有限公司	一级子公司	中山市	51	
26-1	广东明睿建设有限公司	二级子公司	广州市黄埔区	100	
27	广东建工潮投建设有限公司	一级子公司	潮州市湘桥区	65	
28	广东建工粤北建筑有限公司	一级子公司	韶关市武江区	51	
29	阳江市广投工程建设有限公司	一级子公司	阳江市阳东区	51	
30	广东建工茂盛工程建设有限公司	一级子公司	茂名市茂南区	51	
31	广东建州建筑工程有限公司	一级子公司	梅州市梅江区	51	

除上述子公司长期投资外,建工集团及下属公司对外还有20家的非股权投资,具体情况如下表:

序号	参股公司名称	投资日期	主要经营地	认缴持股比例 (%)
1	广东建胜市政建设投资有限公司	2017/02/15	广州市越秀区	50.19%
2	惠来粤海绿源环保有限公司	2020/7/10	惠来县	30.00%
3	惠来粤海清源环保有限公司	2020/7/10	惠来县	30.00%
4	东莞市轨道一号线建设发展有限公司	2019/7/29	广东省东莞市	0.52%
5	广州市琶洲智慧管廊开发建设投资有限公司	2019/8/1	广州市海珠区	57.00%
6	佛山建装建筑科技有限公司	2020/12/31	佛山市南海区	49.00%
7	广东省北江航道开发投资有限公司	2015/8/6	广州市越秀区	5.00%
8	佛冈县广业环境治理有限公司	2017/12/27	佛冈县	0.10%
9	茂名广业置业投资有限公司	2019/4/24	茂名市	0.50%
10	韶关市广业生态环保有限公司	2019/5/5	韶关市武江区	0.10%
11	汕尾粤海供水有限公司	2021/12/6	汕尾市	0.38%
12	中铁华隧联合重型装备有限公司	2016/4/13	佛山市顺德区	35.00%
13	广东顺控华隧科技股份有限公司	2019/5/8	佛山市顺德区	40.00%
14	广东省建工设计顾问有限公司	2021/4/30	广州市越秀区	49.00%
15	佛山市城市轨道交通三号线发展有限公司	2017/7/6	佛山市禅城区	5.59%
16	广东省建筑材料研究院有限公司	2020/12/30	广州市荔湾区	5.00%

序号	参股公司名称	投资日期	主要经营地	认缴持股比例 (%)
17	广东省建筑装饰集团公司	1988/3/17	广州市天河区	2.00%
18	广东鸿基建材有限公司	2012/6/30	梅州市	30.00%
19	云浮市云城区广业环境治理有限公司	2018/9/29	云浮市云城区	0.10%
20	广东恒沣投资有限公司	2021/2/31	罗定市	0.01%

(5) 资质情况统计

评估基准日，建工集团主要的资质情况如下表：

序号	持证人	证件名称	证号	颁发时间	有效期	许可范围
1	广东省建筑工程集团有限公司	建筑业企业资质证书	D144030063	2022/1/25	2022/12/31	建筑工程施工总承包特级（可承接建筑各等级工程施工总承包、工程总承包和项目管理业务）；
		建筑业企业资质证书	D244015932	2022/1/21	2022/12/31	市政公用工程施工总承包一级； 建筑幕墙工程专业承包一级； 机电工程施工总承包一级； 地基基础工程专业承包一级； 建筑装修装饰工程专业承包一级； 钢结构工程专业承包一级；
2	广东省第一建筑工程有限公司	建筑业企业资质证书	D244016732	2021/12/21	2022/12/31	市政公用工程施工总承包一级； 建筑装修装饰工程专业承包一级； 机电工程施工总承包二级； 地基基础工程专业承包一级； 建筑机电安装工程专业承包一级； 消防设施工程专业承包一级；
		建筑业企业资质证书	D344054707	2021/12/21	2022/12/31	古建筑工程专业承包二级； 机电电力工程施工总承包三级； 钢结构工程专业承包二级；
		设计资质	A244074724	2021/12/24	2022/12/31	建筑装饰工程专项甲级； 建筑行业人防工程甲级； 建筑行业建筑工程甲级；
		建筑工程施工总承包特级	D144029307	2021/11/8	2022/12/31	建筑工程施工总承包特级（可承接建筑各等级工程施工总承包）； 工程总承包和项目管理业务；
3	广东省第二建筑工程有限公司	建筑业企业资质证书	D244024984	2021/12/15	2022/12/31	建筑装修装饰工程专业承包一级； 市政公用工程施工总承包一级； 机电工程施工总承包一级； 建筑工程施工总承包一级；
		建筑业企业资质证书	D344006315	2020-03-20	2025/3/20	水利水电工程施工总承包三级； 地基基础工程专业承包二级； 消防设施工程专业承包二级； 公路路基工程专业承包三级； 钢结构工程专业承包二级

序号	持证人	证件名称	证号	颁发时间	有效期	许可范围
4	广东省第四建筑工程有限公司	建筑业企业资质	D244009452	2021/12/20	2022/12/31	市政公用工程施工总承包一级； 建筑工程施工总承包一级； 建筑装修装饰工程专业承包一级； 地基基础工程专业承包一级； 建筑机电安装工程专业承包一级；
		建筑业企业资质	D344050217	2021/12/20	2022/12/31	钢结构工程专业承包三级； 消防设施工程专业承包二级； 建筑幕墙工程专业承包二级； 城市及道路照明工程专业承包二级；
5	广东省水利水电第三工程局有限公司	建筑业企业资质证书	D144045591	2021/12/1	2021/12/31	水利水电工程施工总承包一级； 公路工程施工总承包一级； 机场场道工程专业承包二级
		建筑业企业资质证书	D244025268	2021/12/21	2022/12/31	市政公用工程施工总承包一级； 建筑工程施工总承包二级； 机电工程施工总承包二级； 钢结构工程专业承包一级； 地基基础工程专业承包一级； 建筑装修装饰工程专业承包一级；
		建筑业企业资质证书	D344030487	2021/12/7	2021/12/31	石油化工工程施工总承包三级； 港口与航道工程施工总承包三级；
		甲级测绘资质	甲测资字44100516	2021/10/26	2026/10/25	工程测量甲级；
6	广东省工业设备安装有限公司	建筑业企业资质证书	D244015168	2021/12/20	2022/12/31	机电工程施工总承包一级； 市政公用工程施工总承包一级； 建筑机电安装工程专业承包一级； 建筑工程施工总承包一级； 钢结构工程专业承包一级； 消防设施工程专业承包一级； 电子与智能化工程专业承包一级； 建筑装修装饰工程专业承包一级；
		建筑业企业资质证书	D344053335	2021/4/8	2021/12/31	石油化工工程施工总承包三级； 电力工程施工总承包三级；
		工程设计资质证书	A244072720	2021/8/30	2022/10/31	建筑装饰工程设计专项甲级； 消防设施工程设计专项甲级； 建筑智能化系统设计专项甲级；
7	广东省基础工程集团有限公司	建筑业企业资质证书	D144030505	2021/9/23	2022/12/31	市政公用工程施工总承包特级； 公路路基工程专业承包一级；
		建筑业企业资质证书	D244012356	2021/12/16	2022/12/31	建筑工程施工总承包一级； 桥梁工程专业承包一级； 水利水电工程施工总承包二级； 港口航道工程施工总承包二级； 公路工程施工总承包二级； 地基基础工程专业承包一级；

序号	持证人	证件名称	证号	颁发时间	有效期	许可范围
		建筑业企业资质证书	D344021863	2021/12/17	2022/12/31	隧道工程专业承包二级；
		工程设计资质	A244073038	2021/12/20	2022/12/31	市政行业工程设计甲级；
		工程勘察资质证书	B244055794	2021/10/15	2023/11/15	工程勘察专业类岩土工程设计甲级；
8	广东省建筑工程机械施工有限公司	建筑业企业资质证书	D144029315	2022/1/28	2022/12/31	公路工程施工总承包特级（可承接公路各等级工程施工总承包、工程总承包和项目管理业务）； 公路路基一级； 公路路面一级；
		工程设计资质	A144018125	2022/1/28	2022/12/31	公路行业甲级；
		建筑业企业资质证书	D244016152	2021/12/13	2022/12/31	建筑工程施工总承包二级； 桥梁工程专业承包一级； 机电工程施工总承包二级； 建筑装修装饰工程专业承包一级； 地基基础工程专业承包一级； 市政公用工程施工总承包一级；
		建筑业企业资质证书	D344262993	2021/10/25	2024/1/14	环保工程专业承包三级； 水利水电工程施工总承包三级；
9	广东省构建工程建设有限公司	建筑业企业资质证书	D244017218	2021/9/8	2025/8/3	市政公用工程施工总承包一级； 建筑工程施工总承包一级； 建筑装修装饰工程专业承包一级； 地基基础工程专业承包一级；
		建筑业企业资质证书	D144107112	2022/1/7	2022/12/31	公路工程施工总承包壹级；
		建筑业企业资质证书	D344032457	2021/12/14	2022/12/31	钢结构工程专业承包二级； 桥梁工程专业承包三级； 建筑机电安装工程专业承包级； 环保工程专业承包二级；
10	广东省源天工程有限公司	建筑业企业资质证书	D144045777	2019/9/29	2022/12/31	水利水电工程施工总承包一级；
		建筑业企业资质证书	D244016598	2021/12/20	2022/12/31	建筑工程施工总承包一级； 电力工程施工总承包二级； 市政公用工程施工总承包一级； 机电工程施工总承包一级； 地基基础工程专业承包一级； 消防设施工程专业承包一级；
		建筑业企业资质证书	D344051083	2021/12/21	2022/12/31	建筑装修装饰工程专业承包二级； 钢结构工程专业承包二级； 起重设备安装工程专业承包二级； 建筑机电安装工程专业承包三级；

序号	持证人	证件名称	证号	颁发时间	有效期	许可范围
						环保工程专业承包三级； 水工金属结构制作与安装工程专业承包三级； 水利水电机电安装工程专业承包三级；输变电工程专业承包三级； 城市及道路照明工程专业承包二级；
11	阳江市大河水力发电有限公司	电力业务许可证	1062607-00109	2017/8/2	2027/11/27	发电类；
12	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电力业务许可证	1052013-00183	2013/4/16	2033/4/15	发电类；
13	广东华隧建设集团股份有限公司	建筑业企业资质证书	D244016160	2021/12/15	2022/12/31	铁路工程施工总承包三级； 隧道工程专业承包一级； 建筑工程施工总承包一级； 市政公用工程施工总承包一级； 地基基础工程专业承包一级； 特种工程（结构补强）专业承包不分等级； 特种工程（建筑物纠偏和平移）专业承包不分等级； 水利水电工程施工总承包二级； 建筑机电安装工程专业承包一级；
		建筑业企业资质证书	D344047031	2020/12/3	2022/12/31	城市及道路照明工程专业承包三级； 机电工程施工总承包三级； 施工劳务不分等级；
14	广东省建科建筑设计院有限公司	城乡规划编制资质	自资规甲字21440262	2021/10/18	2022/12/31	城乡规划编制甲级
		工程设计资质	A244000278	2021/7/15	2026/6/4	建筑行业（建筑工程）甲级； 市政行业（道路工程）专业甲级； 市政行业（排水工程）专业甲级； 市政行业（城市隧道工程）专业甲级；市政行业（桥梁工程）专业甲级； 环境工程设计专项水污染防治工程乙级； 建筑行业（人防工程）乙级； 市政行业乙级；风景园林工程设计专项甲级
		工程勘察资质	B244000278	2021/6/22	2025/7/8	工程勘察专业类(工程测量) 甲级； 工程勘察专业类(岩土工程（勘察）) 甲级； 工程勘察专业类（岩土工程（设计））乙级；工程勘察专业类（岩土工程（物探测试检测监测））乙级；
		建筑业企业资质	D244525473	2021/7/31	2026/7/31	建筑工程施工总承包一级；
15	广东建科建筑工程技术开发有限公司	建筑业企业资质	D244049650	2021/12/20	2022/12/31	防水防腐保温工程专业承包一级； 特种工程（结构补强）专业承包不分等级； 特种工程（建筑物纠偏和平移）专业承包不分等级； 地基基础工程专业承包一级；
		建筑业企业资质	D344070685	2021/12/23	2022/12/31	建筑装修装饰工程专业承包二级； 古建筑工程专业承包三级； 建筑工程施工总承包三级； 建筑机电安装工程专业承包三级； 钢结构工程专业承包三级；

序号	持证人	证件名称	证号	颁发时间	有效期	许可范围
						市政公用工程施工总承包三级；
		地质灾害防治单位资质	44A2021240003	2021/3/25	2023/1/15	地质灾害防治单位施工乙级；
16	广东省建工设计院有限公司	工程设计资质	A244018568	2021/9/3	2025/1/21	建筑行业（建筑工程）甲级； 环境工程设计专项污染修复工程乙级；
		土地规划机构等级证书	44219009	2021/2/20	2023/12/31	土地规划机构乙级；
		测绘资质	乙测资字44509157	2021/12/23	2026/12/22	测绘（工程测量）乙级；
		林业调查规划设计单位资质	LDG丙2020-083	2020/5/22	2023/5/22	林业调查规划设计丙级；
17	广东建科施工图审查有限公司	施工图设计文件审查机构名录备案证书	19094	2021/10/28	2024/6/15	一类房屋建筑（含超限高层）工程； 二类市政基础设施（道路、桥梁、隧道、公共交通、风景园林）工程；
18	广东省测绘技术有限公司	测绘资质	甲测资字44100057	2021/9/14	2026/9/13	测绘（大地测量、测绘航空摄影、摄影测量与遥感、工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程）甲级；
		测绘资质	乙测资字44503673	2021/11/19	2026/11/18	测绘（海洋测绘、地图编制）乙级；
		土地规划机构等级证书	44318012	2018/12/20	2022/12/31	土地规划机构丙级；
19	广东省测绘工程有限公司	测绘资质	甲测资字44100020	2021/8/6	2026/8/5	测绘（大地测量、测绘航空摄影、摄影测量与遥感、工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程、地图编制）甲级；
		测绘资质	乙测资字44504573	2021/11/25	2026/11/24	测绘（海洋测绘）乙级；
		土地规划机构等级证书	44218021	2021/11/23	2022/12/31	土地规划机构乙级；
		测绘资质	44101369	2022/1/24	2027/1/23	甲级：大地测量、测绘航空摄影、摄影测量与遥感、工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程、地图编制、互联网地图服务；
20	广东省粤建筑装饰集团有限公司	建筑业企业资质证书	D244192455	2021/12/29	2022/12/31	建筑装修装饰工程专业承包一级；

序号	持证人	证件名称	证号	颁发时间	有效期	许可范围
21	广东建雅室内工程设计施工有限公司	建筑业企业资质证书	DW244023280	2021/12/6	2023/11/7	建筑装修装饰工程专业承包一级；
		建筑业企业资质证书	D344051823	2022/1/10	2022/12/31	建筑工程施工总承包三级； 建筑机电安装工程专业承包二级； 电子与智能化工程专业承包二级； 消防设施工程专业承包二级； 建筑幕墙工程专业承包二级；
		工程设计资质证书	A244072158	2021/12/6	2025/3/16	建筑装饰工程设计专项甲级；
22	广东省建筑机械厂有限公司	建筑业企业资质证书	D244065772	2021/12/17	2022/12/31	起重设备安装工程专业承包一级；
		特种设备生产许可证	TS3444367-2023	2019/12/17	2023/12/29	起重机械安装（含维修）；
		特种设备生产许可证	TS2444020-2024	2020/1/16	2024/6/30	起重机械制造（含安装、修理、改造）（塔式起重机、升降机）；
23	广东建远建筑装配工业有限公司	建筑业企业资质	D344186720	2017/12/14	2022/12/14	建筑工程施工总承包三级。

4. 近三年财务和经营状况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计结果，截止至评估基准日，建工集团模拟合并口径的资产总额为5,537,889.90万元，负债总额4,946,030.73万元，所有者权益为591,859.17万元；实现营业收入6,182,112.31万元，净利润99,927.10万元。公司过去三年财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表（合并口径）

单位：人民币万元

指标名称	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31
资产总额	8,500,432.62	4,467,775.57	5,537,889.90
负债总额	6,247,724.66	4,079,283.36	4,946,030.73
所有者权益	2,252,707.96	388,492.21	591,859.17
归属于母公司的所有者权益	1,703,547.11	343,406.47	521,399.50
指标名称	2019年度	2020年度	2021年度
营业收入	5,880,155.46	5,116,727.41	6,182,112.31
营业成本	5,334,552.86	4,735,201.82	5,707,101.30

净利润	123,701.81	86,050.42	99,927.10
归属于母公司的净利润	92,017.37	84,110.07	98,219.35
经营活动产生的现金流量净额	744,579.55	145,345.86	147,868.18
投资活动产生的现金流量净额	-771,009.83	-37,910.13	-32,957.23
筹资活动产生的现金流量净额	260,047.35	-30,466.02	36,967.37
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

注：2019年财务数据根据北京兴华会计师事务所广东分所（特殊普通合伙）出具的《2019年度合并财务报表审计报告》（[2020]京会兴粤分审字第59000334号）披露，当年数据是未完成模拟剥离重组的数据；2020年、2021年财务数据根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《广东省建筑工程集团有限公司审计报告模拟合并财务报表审计报告》(大华审字[2022]0011508号)披露，为完成模拟剥离重组后的财务数据。

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）审核报告结果，截止至评估基准日，建工集团母公司口径的资产总额为2,373,893.28万元，负债总额2,080,753.00万元，所有者权益为293,140.28万元；实现营业收入980,618.34万元，净利润71,088.00万元。公司过去三年财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31
资产总额	3,073,424.90	2,037,505.30	2,373,893.28
负债总额	1,762,506.45	1,877,931.72	2,080,753.00
所有者权益	1,310,918.45	159,573.58	293,140.28
指标名称	2019年	2020年度	2021年度
营业收入	540,680.68	722,216.19	980,618.34
营业成本	519,910.68	651,236.88	891,252.92
净利润	57,858.36	84,936.79	71,088.00
经营活动产生的现金流量净额	454,886.66	22,008.21	104,673.05
投资活动产生的现金流量净额	-202,884.44	39,912.23	-215,006.71
筹资活动产生的现金流量净额	29,497.99	-76,459.08	-3,503.23
审计意见	无保留意见	审核报告	审核报告

注：2019年财务数据根据北京兴华会计师事务所广东分所（特殊普通合伙）出具的《2019年度财务报表审计报告》（[2020]京会兴粤分审字第59000335号）披露，当年数据是未完成模拟剥离重组的数据；2020年、2021年财务数据根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《广东省建筑工程集团有限公司审核报告》（大华核字[2022] 009508号）披露，为完成模拟剥离重组后的财务数据。

（四）委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为粤水电和建工控股，被评估单位为建工集团。建工控股是粤水电和建工集团的控股股东。本次经济行为是粤水电发行股份收购建工控股所持有的建工集团 100% 股权。

（五）委托人以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人、相关审核部门和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据广东省人民政府国有资产监督管理委员会于 2022 年 4 月 21 日的《关于建工集团建筑施工业务资产证券化交易预案的批复》（粤国资函[2022]163 号），广东省人民政府国有资产监督管理委员会原则同意广东水电二局股份有限公司发行股份向广东省建筑工程集团控股有限公司购买广东省建筑工程集团有限公司 100% 股权。

本次评估是为该经济行为提供广东省建筑工程集团有限公司股东全部权益的市场价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

为优化拟置入上市公司资产，在本次评估前，广东省建筑工程集团有限公司已先行实施内部资产和业务的整合，广东省建筑工程集团有限公司在 2021 年 12 月 31 日前将不符合产业政策和公开发行股份上市条件的房地产开发、物业经营与管理、政策性投资平台、医疗健康等产业，通过无偿划拨、协议转让等方式移交给母公司广东省建筑工程集团控股有限公司，

置入粤水电资产主要为与建筑施工工业相关资产及负债。

本次评估对象是广东省建筑工程集团有限公司股东全部权益价值。评估范围是完成前述剥离重组后，广东省建筑工程集团有限公司在评估基准日二〇二一年十二月三十一日模拟合并口径下资产负债表所列示的资产、负债，并包括未在账面列示的整体无形资产。纳入评估范围的相关资产及负债已经审计或审核。根据2021年12月31日审计财务报表，合并报表口径下，资产、负债和股东权益的账面价值分别为5,537,889.90万元、4,946,030.73万元和591,859.17万元，其中归属于母公司股东权益为521,399.50万元；母公司报表口径下，资产、负债和股东权益的账面价值分别为2,373,893.28万元、2,080,753.00万元和293,140.28万元。

评估基准日合并口径及母公司口径资产负债表如下表：

模拟合并口径资产负债表

金额单位：人民币元

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	11,234,268,838.34	短期借款	1,004,937,245.24
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据	303,270,264.52	应付票据	718,845,506.95
应收账款	13,705,066,060.52	应付账款	21,236,378,389.71
应收款项融资	17,146,709.91	预收款项	10,600,732.55
预付款项	2,872,485,068.93	合同负债	15,969,618,016.89
其他应收款	6,600,192,559.38	应付职工薪酬	137,678,884.22
存货	665,481,856.25	应交税费	506,125,119.45
合同资产	12,409,817,641.34	其他应付款	6,059,348,193.44
持有待售资产	-	持有待售负债	
一年内到期的非流动资产	-	一年内到期的非流动负债	366,548,198.07
其他流动资产	963,528,471.49	其他流动负债	748,074,656.81
流动资产合计	48,771,257,470.68	流动负债合计	46,758,154,943.33
非流动资产：		非流动负债：	

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
债权投资		长期借款	2,045,302,211.20
其他债权投资		应付债券	
长期应收款	73,897,072.38	其中：优先股	
长期股权投资	1,143,504,402.96	永续债	
其他权益工具投资	91,851,645.96	租赁负债	165,395,213.80
其他非流动金融资产		长期应付款	285,609,025.56
投资性房地产	49,209,499.71	预计负债	113,887,804.90
固定资产	1,031,823,945.16	递延收益	7,563,854.08
在建工程	11,693,339.82	递延所得税负债	696,857.57
生产性生物资产		其他非流动负债	83,697,393.08
油气资产		非流动负债合计	2,702,152,360.19
使用权资产	321,654,161.19	负债合计	49,460,307,303.52
无形资产	233,756,767.10	所有者权益：	
开发支出		实收资本	2,900,000,000.00
商誉		其他权益工具	
长期待摊费用	64,843,877.07	其中：优先股	
递延所得税资产	279,241,257.37	永续债	
其他非流动资产	3,306,165,532.46	资本公积	468,513,310.61
		减：库存股	
		其他综合收益	-2,645,863.83
		专项储备	285,828,633.13
		盈余公积	0.00
		未分配利润	1,562,298,934.89
		归属于母公司所有者权益合计	5,213,995,014.79
		少数股东权益	704,596,653.55
非流动资产合计	6,607,641,501.18	所有者权益合计	5,918,591,668.34
资产总计	55,378,898,971.86	负债及所有者权益合计	55,378,898,971.86

母公司口径资产负债表

金额单位：人民币

元

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	5,935,131,477.24	短期借款	

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	1,958,846,846.46	应付账款	3,428,025,520.66
应收款项融资	-	预收款项	-
预付款项	255,218,516.40	合同负债	1,980,644,081.07
其他应收款	5,252,786,498.41	应付职工薪酬	2,202,374.76
存货	20,309,040.73	应交税费	112,784,802.90
合同资产	2,188,726,685.30	其他应付款	13,639,753,681.05
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	180,000,000.00
其他流动资产	296,837,875.51	其他流动负债	90,075,965.23
流动资产合计	15,907,856,940.05	流动负债合计	19,433,486,425.67
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资		长期借款	1,275,392,000.00
其他债权投资		应付债券	
长期应收款	7,703,351.99	其中：优先股	
长期股权投资	5,938,767,203.56	永续债	
其他权益工具投资	73,842,845.96	租赁负债	
其他非流动金融资产		长期应付款	12,201,800.84
投资性房地产		预计负债	2,752,335.15
固定资产	7,828,779.53	递延收益	
在建工程	1,647,567.59	递延所得税负债	
生产性生物资产		其他非流动负债	83,697,393.08
油气资产		非流动负债合计	1,374,043,529.07
使用权资产		负债合计	20,807,529,954.74
无形资产	5,023,939.75	所有者权益：	
开发支出	0.00	实收资本	2,900,000,000.00
商誉		其他权益工具	
长期待摊费用	4,239,449.89	其中：优先股	
递延所得税资产	47,146,786.33	永续债	
其他非流动资产	1,744,875,928.19	资本公积	218,086,551.26
		减：库存股	

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
		其他综合收益	
		专项储备	50,675,520.99
		盈余公积	
		未分配利润	-237,359,234.15
		归属于母公司所有者权益合计	2,931,402,838.10
		少数股东权益	
非流动资产合计	7,831,075,852.79	所有者权益合计	2,931,402,838.10
资产总计	23,738,932,792.84	负债及所有者权益合计	23,738,932,792.84

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。本次纳入评估范围的资产、负债已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号为“大华审字[2022]0011508号”，审核报告号为“大华核字[2022]009508号”，本次评估是在被评估单位经过审计或审核后的报表基础上进行的。

（二）对评估对象影响较大的账面资产概况

1. 大额应收款项

应收账款账面值2,046,343,626.71元，计提坏账准备87,496,780.25元，账面净额1,958,846,846.46元，主要为应收汕头市潮南区城市管理和综合执法局、汕头市潮南区广业练江生态环保有限公司、珠海航空城发展集团有限公司等的工程款。

合同资产账面值2,222,070,007.50元，计提坏账准备33,343,322.20元，账面净额2,188,726,685.30元，主要为应收广东财贸职业学院、广东交通职业技术学院、潮州市供排水管理中心、广东省公路事务中心等工程款。

其他应收款账面值5,529,294,885.89元，计提坏账准备276,508,387.48元，账面净额5,252,786,498.41元，主要为应收广东省建筑工程集团控股有限公司、广东省水电集团有限公司等的股权转让款、非合并范围内关联方借款本金及利息、往来款等。

2. 长期投资及其他权益工具投资

长期股权投资共35项，账面价值合计5,938,767,203.56元，未计提减值准备。主要为一建公司、二建公司、四建公司、水电三局、基础集团、安装公司、华隧集团、粤建装饰集团、源天公司、构建公司等30家控股子公司及佛山建装、惠来绿源、惠来清源、北江航道、建胜公司5家非控股子公司；

其他权益工具投资共3项，账面价值合计73,842,845.96元，未计提减值准备，主要为投资的东莞市轨道一号线建设发展有限公司、佛山市城市轨道交通三号线发展有限公司、广东省建筑材料研究院有限公司3家公司。

长期股权投资及其他权益工具投资具体清单详见《资产评估说明-建工集团本部》。

3. 投资性房地产及房屋建筑物

投资性房地产主要包括办公楼用途的房屋建筑物，房屋建筑物主要包括厂房、办公楼、住宅等用途的房屋建筑物，主要是建工集团和下属控股子公司的生产经营场所，大部分位于广东省内，建筑结构以框架结构为主。

房屋建筑物大部分已办理房地产权证。房屋建筑物结构、基础、维护保养良好，使用正常，能满足企业当前经营的生产场所需要。

建工集团及下属控股子公司的投资性房地产基本情况列表如下：

子公司名称	房地产名称	项数	面积 (m ²)	所在地区	办证情况
广东省第一建筑工程有限公司	办公楼、住宅、车位	27	4,780.7277	广州市、深圳市	已办理产权文件
广东省第四建筑工程有限公司	办公楼	13	1,362.37	佛山市	已办理产权文件
广东省工业设备安装有限公司	办公楼、住宅	5	2,526.44	广州市	已办理产权文件

广东省源天工程有限公司	住宅	1	3,424.58	梅州市	已办理产权文件
广东建华装饰工程有限公司	住宅、车位	3	621.87	汕头市	已办理产权文件
珠海广水三局建设工程有限公司	商业	3	192.63	珠海市	已办理产权文件
广东省测绘工程有限公司	办公楼	1	2,626	广州市	已办理产权文件

建工集团及下属控股子公司的房屋建筑物基本情况列表如下：

子公司名称	房地产名称	项数	面积 (m ²)	所在地区	办证情况
广东省第一建筑工程有限公司	办公楼、住宅、商业、车位	71	7,801.3092	广州市、中山市	已办理产权文件
广东省第二建筑工程有限公司	办公楼、住宅	16	8,494.87	汕头市、惠州市、东莞市、潮州市	已办理产权文件
广东省第四建筑工程有限公司	办公楼	6	4,592.46	广州市、佛山市	已办理产权文件
广东省水利水电第三工程局有限公司	住宅、办公楼、商铺	22	4,525.21	清远市、珠海市、东莞市、中山市、江门市、深圳市	已办理产权文件
广东省工业设备安装有限公司	办公、住宅、车位	15	19,316.64	广州市、重庆市	已办理产权文件
广东省基础工程集团有限公司	厂房	2 (另外有224项活动板房)	2,592.02 (面积不含活动板房面积)	广州市	部分办理相关产权文件、部分尚未办理相关产权文件
广东省建筑工程机械施工有限公司	办公楼、住宅	3	4,319.75	广州市、郑州市	已办理产权文件
广东省构建工程建设有限公司	住宅	1	62.06	广州市	已办理产权文件
广东省源天工程有限公司	办公楼、仓库	17 (另外有11项配套设施)	5,671.05 (面积不含配套设施面积)	深圳市、广州市	部分办理相关产权文件、部分尚未办理相关产权文件
阳江市大河水力发电有限公司	厂房、住宅	19	10,455.74	阳江市	部分办理相关产权文件、部分尚未办理相关产权文件

子公司名称	房地产名称	项数	面积 (m ²)	所在地区	办证情况
寻乌县斗晏水力发电有限公司	厂房	25	382,419.08	寻乌县	尚未办理相关产权文件
汕头市潮阳区源潮供水有限公司	厂房	4 (另外有 12 项配套设施工程)	2,729.18 (另外有 12 项配套设施工程)	汕头市	尚未办理相关产权文件
汕尾市源发供水有限公司	厂房	5	940.00	汕尾市	尚未办理相关产权文件
广东华隧建设集团股份有限公司	办公楼车位	32 (另外有 643 项活动板房)	2,929.13 (面积不含活动板房面积)	广州市	部分办理相关产权文件、部分尚未办理相关产权文件
广东省建筑机械厂有限公司	办公楼、厂房	18	10,592.23	广州市、佛山市	部分办理相关产权文件、部分尚未办理相关产权文件
云浮市建筑设计院有限公司	住宅、办公楼	2	492.3608	云浮市	已办理产权文件
广东建华装饰工程有限公司	住宅、车位	2	87.07	汕头市	已办理产权文件
珠海广水三局建设工程有限公司	住宅	3	325.22	珠海市	已办理产权文件
广东爆破工程有限公司	住宅	5	290.7180	广州市	已办理产权文件
广州华隧威预制件有限公司	厂房	8 (另外有 8 项配套设施工程)	12,651.94 (另外有 8 项配套设施工程)	广州市	部分办理相关产权文件、部分尚未办理相关产权文件
广东省测绘工程有限公司	办公楼	1	11,969.497	广州市	已办理产权文件
广东省测绘技术有限公司	住宅	2	142.9134	广州市	已办理产权文件

部分房屋建筑物未办证，具体见特别事项说明。

4. 重要生产线或主要机器设备

机器设备属于建筑施工行业所使用的设备，总体产能和技术性能水平能满足企业当前经营的生产需要。被评估单位实行设备动态保养及定期维护保养制度，设备管理良好，设备生产运行正常，机器设备运行环境良好，

符合设备的性能要求。各二级单位合并口径的设备基本情况列表如下：

公司名称	主要设备	放置地区	主要购置时间	维修保养情况	账面值(万元)
广东省建筑工程集团有限公司	全站仪、塔吊	广东省广州市	2013年	良好	2.03
广东省第一建筑工程有限公司	施工升降机、屋面吊	广东省广州市	2016年	良好	135.84
广东省第二建筑工程有限公司	配电房、升降机	广东省汕头市	2021年	良好	69.27
广东省第四建筑工程有限公司	扒杆、手扶绞磨机	广东省广州市	2018年	良好	1.70
广东省水利水电第三工程局有限公司	混凝土搅拌站、履带式布料机	广东省东莞市	2017年	良好	1,751.01
广东省工业设备安装有限公司	柴油发电机组、电梯	广东省广州市	2008年	良好	87.64
广东省基础工程集团有限公司	顶管机、旋挖钻机	广东省广州市	2010年	良好	2,579.19
广东省建筑工程机械施工有限公司	沥青混合料搅拌设备	广东省广州市	2010年	良好	568.66
广东省构建工程建设有限公司	全站仪	广东省佛山市	2001年	良好	0.00
广东省源天工程有限公司	地下液压抓斗机、地下连续墙液压抓斗	广东省广州市	2017年	良好	1,397.05
阳江市大河水力发电有限公司	水轮发电设备、高压送出设备	广东省阳江市	1999年	良好	117.18
寻乌县斗晏水力发电有限公司	水轮发电机组、输电线路	江西省赣州市	1998年	良好	397.28
汕头市潮阳区源潮供水有限公司	生产工艺管道、给排水管道、电器设备、仪表	广东省汕头市	1998年	良好	289.77
汕尾市源发供水有限公司	水泵、柴油发电机	广东省汕尾市	2010年	良好	218.95
广东华隧建设集团股份有限公司	盾构机、MJS工法钻机	广东省广州市	2010年	良好	40,647.17

公司名称	主要设备	放置地区	主要购置时间	维修保养情况	账面值(万元)
广东省广建设计集团有限公司	无人机、全站仪	广东省广州市	2020年	良好	324.30
广东省建筑机械厂有限公司	塔机	广东省广州市	2016年	良好	2,796.04
广东建远建筑装配工业有限公司	4+1生产线、预制混凝土梁柱自动化生产线	广东省广州市	2017年	良好	4,455.06
佛山建装建筑科技有限公司	生产线、数控全自动钢筋桁架焊接生产线	广东省佛山市	2020年	良好	3,521.12

5. 无形资产——土地使用权

建工集团及下属控股子公司涉及土地使用权共 12 宗，其中包括：

子公司名称	土地宗数	面积 (m ²)	所在地区	用途	性质
广东省第二建筑工程有限公司	1	1,395.30	汕头市	综合	划拨
广东省第四建筑工程有限公司	1	2,778.68 (共用面积)	广州市	办公	划拨
广东省源天工程有限公司	2	2,415.81	广州市	娱乐、住宅	划拨
阳江市大河水力发电有限公司	1	1,062,005.30	阳江市	工业	划拨
寻乌县斗晏水力发电有限公司	3	893,164.73	寻乌县	种植、办公、宿舍、库区、厂房	划拨
汕头市潮阳区源潮供水有限公司	1	38,047.75	汕头市	自来水厂	出让
汕尾市源发供水有限公司	1	9,025.22	汕尾市	提水站	出让
广州华隧威预制件有限公司	1	46,267.40	广州市	工业	出让

子公司名称	土地宗数	面积 (m ²)	所在地区	用途	性质
广东省测绘工程有限公司	1	7,272.00	广州市	工业	出让

注：上表中源天公司、阳江大河、寻乌斗晏、源潮供水、源发供水 5 家公司合计 8 宗土地已单独办理土地证，二建公司、四建公司、华隧威、测绘工程的 4 家公司合计 4 总土地未单独办理土地证。

(三) 企业申报的资产负债表表外资产

被评估单位申报了以下资产负债表表外无形资产，委托人已确认纳入评估范围。

表外无形资产为商标 20 项，软件著作权 155 项、专利权 1,178 项、域名 7 项，具体明细如下：

1. 商标

公司名称	商标数量	取得方式	他项权利
广东省建筑工程集团有限公司	4	原始取得	无
广东华隧建设集团股份有限公司	6	原始取得	无
广东省第一建筑工程有限公司	1	原始取得	无
广东省工业设备安装有限公司	2	原始取得	无
广东省构建工程建设有限公司	2	原始取得	无
广东省建筑机械厂有限公司	1	原始取得	无
广东省水利水电第三工程局有限公司	2	原始取得	无
广东省源天工程有限公司	2	原始取得	无
合计	20		

2. 软件著作权

公司名称	软著数量	取得方式	他项权利
广东省建筑工程集团有限公司	1	原始取得	无
广东省建筑构建工程有限公司	6	原始取得	无
广东省工业设备安装有限公司	2	原始取得	无
广东省测绘技术有限公司	31	原始取得	无

公司名称	软著数量	取得方式	他项权利
广东省测绘工程有限公司	27	原始取得	无
广东华隧建设集团股份有限公司	5	原始取得	无
广东省源天工程有限公司	83	原始取得	无
合计	155		

3. 专利

公司名称	专利数量	取得方式	他项权利
广东省建筑工程集团有限公司	37	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广东省建筑构建工程有限公司	43	原始取得/继受取得	无
广东省基础工程集团有限公司	66	原始取得/继受取得	无
广东省工业设备安装有限公司	104	原始取得/继受取得	无
广东省第一建筑工程有限公司	116	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广东省第二建筑工程有限公司	40	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广东省建科建筑设计院有限公司	37	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广东省建工设计院有限公司	20	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广东建科建筑工程技术开发有限公司	21	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广东省测绘工程公司	1	原始取得/继受取得	无
广东省建筑装饰工程有限公司	38	原始取得/继受取得	无
广东建雅室内工程设计施工有限公司	11	原始取得/继受取得	无
广东省水利水电第三工程局有限公司	180	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广东省第四建筑工程有限公司	27	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广东建远建筑装配工业有限公司	31	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广东省建筑工程机械施工有限公司	170	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广东省建筑机械厂有限公司	23	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广州华隧威预制件有限公司	9	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广西华宏威建设工程有限公司	4	原始取得/继受取得	无
广东华隧建设集团股份有限公司	62	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广东省源天工程有限公司	118	原始取得/继受取得	存在体外共有情况
广东基础新世纪环保资源科技有限公司	6	原始取得/继受取得	无

公司名称	专利数量	取得方式	他项权利
广东基础新成混凝土有限公司	6	原始取得/继受取得	无
广东爆破工程有限公司	8	原始取得/继受取得	无
合计	1,178		

4. 域名

公司名称	域名数量	取得方式	他项权利
广东省建筑工程集团有限公司	1	原始取得	无
广东省基础工程集团有限公司	1	原始取得	无
广东省第一建筑工程有限公司	1	原始取得	无
广东省第四建筑工程有限公司	2	原始取得	无
广东省建筑工程机械施工有限公司	1	原始取得	无
广东爆破工程有限公司	1	原始取得	无
合计	7		

以上无形资产均在使用当中。

(四) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

受全球疫情等客观条件限制，本次对子公司（粤安（澳门）工程有限公司、广东省水电三局（老挝）有限公司、广安工程有限公司）的相关资产进行评估时，引用了澳门南通信托投资有限公司出具的《物业估价报告书》（报告号为“EST22/0087”）、格兰特·斯门资产评估（老挝）有限公司出具的《万象市南13号路塞塔尼县派隆村的土地开发（发展）类资产评估报告》报告（2022年4月4日出具）、永利行评估顾问有限公司出具的《评估报告》（报告号为“PRC/ac/7320/22”）的评估结果，引用报告资产估值约为5,374.34万元。评估师已与该等公司进行沟通，明确该等公司及签字人员具有当地相关执业资格，其基准日、价值类型及评估对象内涵与本次评估基本一致，因此引用该等报告的评估结论作为相关资产的评估值。引用报告的详细信息如下表所示：

编号	资产名称	资产名称	资产数量	产权权属	评估方法	假设前提	使用限制	账面价值(人民币元)	评估结论(人民币元)
1	老挝万象 23KM营地土地	010060092	29,613.00	Southida Presayan	市场法	无	无	2,320,499.77	12,896,045.51
2	澳门提督大 马路129A号 鸿运阁10楼 A、B座	MATARIZ 38079	159.64	粤安(澳门)工 程有限公司	市场法	无	无	898,643.06	11,691,680.00
3	香港九龙油 麻地伟晴街 46-52号联美 中心11字楼	A6825444 & A6825572	170.00	广安工程有限 公司	市场法	无	无	313,165.81	10,530,700.00
4	香港九龙油 麻地德昌里 13号1F	B6867636	50.00	广安工程有限 公司	市场法	无	无		3,401,200.00
5	香港九龙油 麻地弥敦道 466-472号恩 佳大厦7B室	B4073120	55.00	广安工程有限 公司	市场法	无	无		4,333,300.00
6	香港九龙油 麻地伟晴街 49-59号伟利 阁4A室	A6825780	34.00	广安工程有限 公司	市场法	无	无	300,394.19	3,180,500.00
7	香港九龙油 麻地伟晴街 62号伟成大 厦18B室	A6826471	34.00	广安工程有限 公司	市场法	无	无	300,394.19	3,000,600.00
8	香港九龙油 麻地德昌里 19号德昌阁 13A室	B9552341	55.00	广安工程有限 公司	市场法	无	无	2,940,354.10	4,709,400.00
合 计								7,073,451.12	53,743,425.51

注：上表中序号1为水电三局（老挝）向 Southida Presayan 女士长期租赁的土地使用权，根据《租赁协议》，土地租赁期限为30年，租期到期后，可以自动延期30年或延期到按照老挝法律所允许的最长租期。

四、 价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

五、 评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为二〇二一年十二月三十一日；

2. 评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的变化情况，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3. 本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，

具体如下：

（一）经济行为依据

广东省人民政府国有资产监督管理委员会于2022年4月21日的《关于建工集团建筑施工业务资产证券化交易预案的批复》（粤国资函[2022]163号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届主席令 第46号）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届主席令 第5号）；

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

5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第91号，国务院令 第732号 修订）；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第378号）；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第12号）；

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

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资

产权[2009]941号)；

11. 《广东省省属企业国有资产评估管理实施办法》（粤国资产权【2005】265号）；

12. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；

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

14. 《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正）；

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

16. 《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修正）；

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

18. 《中华人民共和国建筑法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修订）；

19. 《建筑业企业资质管理规定》（中华人民共和国住房和城乡建设部令 第22号）；

20. 《建筑业企业资质标准》（建市【2014】159号）；

21. 《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》（建市【2015】20号）；

22. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

23. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

24. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号修订）；

25. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过）；

26. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2014 中国证券监督管理委员会第 52 次主席办公会议审议通过，2020 年 3 月 20 日中国证券监督管理委员会修正）；

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

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

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

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资【2017】43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（职业道德中评协【2017】30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35 号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38 号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37 号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38 号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39 号）；

12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
13. 《知识产权资产评估指南》（中评协【2017】44号）；
14. 《专利资产评估指导意见》（中评协【2017】49号）；
15. 《著作权资产评估指导意见》（中评协【2017】50号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协【2017】51号）。

（四）权属依据

1. 《国有资产产权登记证书》；
2. 基准日股份持有证明和出资证明文件；
3. 《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证，《中华人民共和国不动产权证书》（《房地产权证书》、《房屋所有权证》）等；
4. 《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》；
5. 《机动车行驶证》；
6. 发明专利证书、实用新型专利证书、外观设计专利证书；
7. 商标注册证；
8. 著作权（版权）登记证书；
9. 域名证书；
10. 有关产权转让合同；
11. 固定资产购置发票、合同协议；
12. 进口设备合同、报关单、商检报告、发票；
13. 企业经营相关业务合同、协议、发票；
14. 委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
15. 其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

（五）取价依据

1. 委托人或被评估单位提供的各期审计报告、财务会计报表、预测性财务信息、资产申报明细表和有关资产购建资料；
2. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
3. 《广东省地价管理规定》（广东省人民政府令第46号）；
4. 《关于公布汕头市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的公告》；
5. 《阳春市自然资源局关于公布阳春市城镇国有建设用地基准地价更新成果的通告》；
6. 《寻乌县人民政府关于公布和实施寻乌县城区土地定级与基准地价更新成果的通知》；
7. 《汕尾市人民政府关于公布汕尾市城区 2018 年城镇土地定级与基准地价的通知》（汕府[2019]11 号）；
8. 《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发〔2006〕307 号）；
9. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资源部 2009 年 5 月 11 日）；
10. 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394 号）；
11. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；
12. 《广东省建筑与装饰工程计价程序表》（2018）；
13. 《广东省安装工程计价程序表》（2018）；
14. 最新版《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
15. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
16. 《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险系数资料；

17. 国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据；
18. 国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定最新版《企业绩效评价标准》；
19. 相关上市公司公开信息资料；
20. 上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
21. 中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
22. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布与评估基准日接近的贷款市场报价利率；
23. 国家有关部门发布的技术标准资料；
24. 近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
25. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息；
26. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
27. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

（六）其他参考依据

1. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)《广东省建筑工程集团有限公司审计报告模拟合并财务报表审计报告》（大华审字[2022]0011508 号）；
2. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)《广东省建筑工程集团有限公司审核报告》（大华核字[2022] 009508 号）；
3. 北京兴华会计师事务所广东分所（特殊普通合伙）出具的《2019 年度合并财务报表审计报告》（[2020]京会兴粤分审字第 59000334 号）；
4. 北京兴华会计师事务所广东分所（特殊普通合伙）出具的《2019 年度财务报表审计报告》（[2020]京会兴粤分审字第 59000335 号）；
5. 澳门南通信托投资有限公司出具的《物业估价报告书》（报告号为

“EST22/0087”）；

6. 格兰特·斯门资产评估（老挝）有限公司出具的《万象市南 13 号路塞塔尼县派隆村的土地开发（发展）类资产评估报告》报告（2022 年 4 月 4 日出具）；

7. 永利行评估顾问有限公司出具的《评估报告》（报告号为“PRC/ac/7320/22”）。

七、 评估方法

（一） 企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则，企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法（资产基础法）。

1. 市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象的评估方法。市场法的应用前提条件：

- （1） 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2） 有关交易的必要信息可以获得。

2. 收益法

收益法是指将企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。收益法的应用前提条件：

- （1） 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2） 预期收益所对应的风险能够度量；
- （3） 收益期限能够确定或者合理预期。

3. 资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方

法。资产基础法的应用前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选择

本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，因此，收益法也是评估资产价值的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法，从购建成本角度出发反映资产价值，其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

1. 市场法的适用性分析

通过对近期企业产权交易市场情况分析，被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响，且业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位具有可比性的交易案例较少，或者有极少数交易案例但缺乏交易对象买卖、收购及合并案例资料信息；同时，在公开股票市场的上市或挂牌公司虽然数量较多，但是该等上市公司与被评估单位在规模、经营

状况和盈利水平均存在一定差距，且近期股价波动较大，难以剔除股票市场短期投机波动影响。因此，本次评估不宜采用市场法对评估对象进行评估。

2. 收益法的适用性分析

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

3. 资产基础法的适用性分析

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

4. 选择评估方法

根据资产评估准则，当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论。由于资产基础法是从企业购建成本角度间接反映企业价值，在评估企业价值时容易忽略各项资产综合的获利能力，以及企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，以持续经营为前提对企业进行评估时，资产基础法一般不应当作为唯一使用的评估方法。因此，本次评

估采用把被评估单位作为一个有机整体，从考量整体资产盈利能力出发的收益法与资产基础法结合同时使用。

（三）采用收益法评估介绍

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于本次评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，因此适用于现金流量折现法（DCF）。

1. 评估基本思路

根据评估调查情况，以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的合并报表口径分析计算评估对象价值，基本思路是：

（1）对纳入报表范围的资产区分经营性资产、溢余资产、非经营性资产和负债，并调整为与之对应的报表。溢余资产、非经营性资产和负债包括基准日企业非经营性活动产生的往来款等流动资产或负债、对外投资，投资性房地产等非流动资产或负债；

（2）对纳入经营性资产相应报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益，运用收益法评估模型计算得到经营性资产的价值；

（3）对不纳入经营性资产报表范围的溢余资产、非经营性资产和负债，在预期收益估算中和运用收益法评估时未予考虑，另行单独采用市场法、收益法或成本法评估其价值；

（4）通过对上述经营性资产、溢余资产、非经营性资产价值加和并扣除

非经营性负债后，得出被评估单位的企业整体价值，经扣减付息债务、少数股东权益价值后，得出被评估单位的股东全部权益价值。

2. 收益法评估模型选择

考虑被评估单位业务经营历史时间长短、资本结构和财务资料情况，尤其是考虑未来经营模式、收益稳定性和发展趋势，资本结构预计变化和资产使用状况等情况，我们采用企业自由现金流折现模型评估计算。

3. 收益法评估计算公式

本次评估基本计算公式为：

$$E=B-D-M$$

式中： E ：被评估单位的股东全部权益价值；

B ：被评估单位的企业整体价值；

D ：被评估单位付息债务价值；

M ：被评估单位的少数股东权益价值。

其中： $B=P+C$

式中： P ：被评估单位的经营性资产价值。

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

式中： R_i ：评估对象在预测期内第*i*年的预期收益；预测期是指被评估单位从评估基准日至达到经营收益相对稳定的时间；

R_{n+1} ：评估对象在预测期满后第1年的预期收益；

r ：折现率；

n ：评估对象的预测期。

C ：被评估单位基准日存在的溢余和非经营性资产（负债）的价值。

$$C=C_1+C_2$$

式中： C_1 ：基准日流动类溢余、非经营性资产（负债）价值；

C_2 : 基准日非流动类溢余、非经营性资产（负债）价值。

4. 应用收益法时的主要参数选取

(1) 预期收益指标和实现收益时点

根据被评估单位的具体情况，使用企业自由现金流量作为经营性资产的预期收益指标。

企业自由现金流量 = 收入 - 成本费用 - 税收 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 企业所得税率) - 资本性支出 - 营运资金增加额

预期收益实现时点按年度预期收益报表时点确定，设定在每年的公历年中。

(2) 详细预测期

企业经营达到相对稳定前的时间区间是确定详细预测期的主要因素。根据被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，以及管理层对未来业务发展和市场前景预测，合理确定详细预测期。详细预测期取自评估基准日起 5 个完整收益年度，即 2022 年至 2026 年。

(3) 预期收益的收益期

按照现行法律、行政法规规定，以及被评估单位的企业性质、企业类型，国家未对被评估单位所处行业的经营期限有所限制，也没有对该类型企业有经营年限规定；通过对被评估单位所在行业现状与发展前景分析，行业将持续且没有可预见的消亡期；此外，根据被评估单位的章程、合资合同等文件，投资人也未对企业的经营期限做出约定；同时，根据被评估单位的主营业务构成、经营状况、拥有资产特点和资源条件，及其管理层对企业未来经营前景的判断，被评估单位具有可持续经营能力。在正常情况下，被评估单位将一直持续经营，因此，本次评估设定预期收益的收益

期为永续年期。

(4) 预期收益终止时的清算价值

由于被评估单位一直持续经营，其预期收益的持续时间为无穷，故设定被评估单位在永续经营期之后的清算价值为零。

(5) 折现率

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

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

w_d : 评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

w_e : 评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_d : 评估对象的税后债务成本；

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中： r_f : 无风险报酬率；

r_m : 市场期望报酬率；

ε : 评估对象的特性风险调整系数；

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}}$$

β_t : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x$$

式中: K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

5. 溢余资产价值确定

溢余资产是指与被评估单位收益无直接关系的, 超过被评估单位经营所需的多余资产。经分析, 未发现被评估单位存在明显的溢余资产。

6. 非经营性资产价值确定

非经营性资产是指与被评估单位收益无直接关系的, 不产生效益并扣除非经营性负债后的资产。经分析, 被评估单位的非经营性资产主要内容及评估方法如下:

(1) 未在收益法评估范围考虑的长期股权投资、其他权益工具及其他非流动资产, 主要为有限年经营的水电企业、PPP项目公司以及不具备控制权的参股企业, 视不同情况采用资产基础法或收益法进行评估。

(2) 未在收益法评估范围考虑的投资性房地产和计划出售、计划拆迁、已经移交政府尚未销账的房屋建筑物, 视不同情况采用市场法、协议价格或补偿价格进行评估。

(3) 与经营无关的往来款、递延所得税资产、递延所得税负债、预计负债、递延收益、长期应付款等其他与经营不直接相关的款项及负债, 主要采用成本法进行评估。

(四) 采用资产基础法评估介绍

采用资产基础法进行企业价值评估, 各项资产的价值应当根据其具体

情况选用适当的具体评估方法得出。各项资产及负债的评估方法说明如下：

1. 货币性资产

货币性资产包括现金、银行存款，其他货币资金等，币种全部为人民币。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为其评估价值。

2. 应收票据

应收票据为客户支付货款开具的银行承兑汇票和商业承兑汇票，本次评估对于应收票据按照不同的信用风险特征进行分类，根据历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预计坏账风险损失，以核实后账面值扣减预计坏账风险损失后作为评估值。

3. 应收类款项

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

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

4. 预付账款

评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，以核实后账面值作为评估值。

5. 存货

(1) 制造业存货

对于制造业生产经营消耗的存货，包括原材料、在产品等，根据评估基准日市场同等用途、品质存货的同等批量的估计采购价，考虑此类存货存在的失效、变质、残损、报废、无用、物理磨损等情况扣除相应的贬值额，以此确定其评估价值；

用于制造业对外销售的存货，包括产成品和库存商品等，根据此类存货以不含税正常出厂价为预计可实现的销售收入，扣除需追加投入的生产成本、销售成本、税费等及相应的合理利润确定正常市场价值。其中产成品依据公司提供的资料，进行实物盘点抽查核实，在其市场价值基础上，重点关注存货的陈旧与损失情况，根据抽查核实的情况分析新旧和损失程度确定折价率并计算评估值。

(2) 工程类存货

工程类存货主要是于基准日尚未完工在建工程项目。评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预决算等资料，并查看了在建工程的实物，工程项目均正常施工中，未发现影响工程进度的重大时间或质量事故。评估人员与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委估的在建项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，通过查阅相关月度监理报告以及近期结算资料，实际完工进度与财务结算进度基本相符。

考虑在建存货项目为正在施工但未达至结算的工程投入，其工期较短，资金成本和物价变化不大，在确认工程预算合理性为前提，在全面核实企业存货帐的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

6. 其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税额及预交税费等。在核实账簿记录、

检查原始凭证等相关资料，核实事项的真实性和金额后，按照其他流动资产能在将来收回相应的资产或权利，以核实账面值确认为评估值。

7. 长期应收款

评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，核实事项的真实性和金额等，对债务人的信用情况及对账款收回的可能性进行了判断，未发现债务人因经营异常而不能支付账款。

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

8. 长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

其中对于控股或有实际控制权的长期股权投资单位，采用资产基础法评估被投资企业100%股权市场价值，然后根据被评估单位的实缴出资比例计算该项股权投资的评估值。各项长期股权投资评估中所遵循的评估原则，采用的评估方法，各项资产及负债的评估过程保持一致，采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益价值 × 实缴出资比例

其中对于没有控股权或非实际控制，以被投资企业评估基准日资产负债表反映的所有者权益数值，乘以被评估单位的实缴出资比例确定其评估值。

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

9. 其他权益工具投资

评估人员首先对其他权益工具形成的原因、账面值和实际状况等进行

了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定其他权益工具的真实性和完整性。

对东莞市轨道一号线建设发展有限公司、佛山市城市轨道交通三号线发展有限公司的投资，由于其尚未实际运营、未产生经营收入，故以经核实后的账面值确认评估值。

对广东省建筑材料研究院有限公司的投资，本次以被投资企业评估基准日资产负债表反映的所有者权益数值，乘以被评估单位的实缴比例确定其评估值。

其他权益工具评估值=被投资单位所有者权益账面价值×实缴比例

10. 投资性房地产

投资性房地产采用市场法进行评估，市场比较法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此估算待估房地产的市场价值。市场比较法计算公式为：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{F}{F_0}$$

其中：V = 评估对象比准价格；

V_0 = 可比实例成交价格；

A = 正常房地产市场价格指数；

A_0 = 比较实例实际成交价格指数；

B = 评估对象评估基准日房地产价格指数；

B_0 = 可比实例成交日期房地产价格指数；

F = 评估对象房地产状况价格指数；

F_0 = 可比实例房地产状况价格指数。

11. 房屋建筑物

对于企业自用的生产厂区厂房，本次采用重置成本法评估。房屋建筑

物成本法评估即以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该等房屋建筑的重置全价。然后根据该等房屋建筑的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房屋建筑的评估价值。

房屋建筑物评估值=房屋建筑物重置全价×成新率

其中：

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本+利润

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于办公楼、住宅等房地产，由于相关物业市场交易较活跃，可选取的参照物案例较多，采用市场比较法进行评估，市场法参见投资性房地产。

12. 机器设备类资产

机器设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和可收集资料情况，采用重置成本法进行评估。重置成本法是先行估算设备于评估基准日的不含增值税重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。设备的各项贬值可通过成新率综合计算。

机器设备评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

A. 机器设备重置全价

机器设备重置全价由具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本，税费、运杂费、安装调试费、其他包括工艺生产联合试运转和准备费、固定资产投资必要的前期费用与管理费用等费用，以及占用资金的利息和合理利润等组成。

重置全价计算公式：

重置全价=不含税设备购置费+运杂费+安装调试基础费+其他费用
+资金成本

(a) 设备购置费

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅近年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

(b) 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

(c) 安装调试基础费

包括安装工程费、设备调试费用和基础费用等。参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的工艺要求、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基准，按不同安装费率、基础费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。对安装不需要单独基础的设备，不考虑基础费用。

(d) 其它费用

包括建设工程前期费与管理费用、工艺生产联合试运转和准备费等其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

(e) 资金成本

对于需要预选定货、制造时间较长的单台设备或生产线，重置全价中应包括资金成本。

资金成本系在建设期内为设备建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本}=(\text{设备造价}+\text{前期及其它费用})\times\text{合理工期}\times\text{贷款利率}\times 50\%$$

B. 运输车辆重置全价

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

$$\text{重置全价}=\text{现行不含税购价}+\text{车辆购置税}+\text{新车上户手续费}$$

(a) 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

(b) 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

C. 电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

(2) 成新率

A. 机器设备成新率

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

B. 电子设备成新率

电子设备主要依据其经济寿命年限来确定成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率}=(\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限})/\text{经济寿命年限}\times 100\%$$

C. 车辆成新率

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，按年限成新率和里程成新率孰低原则确定。然后结合现场勘察情况进行调整。其中：

使用年限成新率 $= (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 $= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 $= \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

(3) 评估值的确定

评估值 $= \text{重置全价} \times \text{成新率}$

13. 在建工程

由于在建工程尚未完工，采用成本法评估。评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预决算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。考虑在建工程的合理工期较短，资金成本和物价变化不大，在确认工程预算合理性前提下，根据其在建工程申报金额，经帐实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

14. 土地使用权

土地使用权根据其用地性质、实际状况以及可获取资料情况，分别采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

基准地价是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该级别或均质地域内该类用地的其他宗地价格在基准地价上下波动。基准地价系数修正法是在城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果的基础上，

通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对待估宗地所在城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正，以此估算宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

基准地价系数修正法计算公式：

$$V = [P \times (1 + \sum K_i) \times R \times E \times T + F] \times y$$

式中：V = 待估宗地价格；

P = 与待估宗地同类用途同一地段的基准地价；

K_i = 影响宗地地价的区域因素及个别因素修正系数；

R = 容积率(或楼层)修正系数；

E = 用地类型修正系数；

T = 期日修正系数；

F = 待估宗地土地开发程度修正值；

y = 土地使用年期修正系数。

市场比较法是将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价基准日地价的方法。其基本公式为：

比准价格 = 可比实例成交价格 V₀ × 交易情况修正系数 A_z × 市场状况修正系数 B_z × 土地状况修正系数 F_z × 容积率修正

15. 使用权资产

使用权资产为企业所使用的房屋及建筑物、施工机械（如盾构机等）的租赁支出。评估人员查阅了有关资产的租赁合同、协议等，经核实，账务记载真实，以核实后的账面值确定评估值。

16. 其他无形资产

其他无形资产为购买的各种应用软件及技术使用费、商标权、专利权、

软件著作权和域名等。

(1) 各种应用软件及技术使用费。评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。软件类资产以现行市场价格确定评估值，技术使用费以经审计后的账面价值确定评估值。

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

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

式中：

P ：无形资产的评估价值；

R_i ：基准日后无形资产使用服务第 i 年预期销售收入；

K ：整体专利、软件著作权类无形资产组合的销售收入分成率；

n ：收益期；

i ：折现期；

r ：折现率；

M_i ：更新替代率。

(3) 商标。

对于商标，由于其对应的业务服务具有较齐全的历史收入资料，在现有经营管理模式下，在可见的未来具有持续盈利的能力，因此，委估无形资产-商标的未来收益可预测，并可估计获得收益的风险，预期从该等无形资产得到的收益，故采用收益法评估。基本计算公式为：

$$PV_{\text{商标}} = \sum_{i=t_0}^{t_n} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中各项参数分别为：

PV 商标：商标专用权采用收益法之评估值；

i ：评估基准日后距离评估基准日的时间间隔，单位为年；

t_0 ：待估权益存在预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔，

$t_0=1$ ；

t_n ：待估权益存在预期收益期 $t_n=\infty$ ；

R_i ：在距评估基准日 i 年的时点，待估权益的预期收益估测值；

r ：与待估权益预期收益匹配的折现率。

(4) 域名

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

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

17. 长期待摊费用

对长期待摊费用，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在对经营收益有贡献的、且与其他类型资产没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

18. 递延所得税资产

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

本次评估以经核实后账面值作为评估值。

19. 其他非流动资产

其他资产包括超过一年的合同资产、与外部关联方的往来款等。本次评估通过核实有关资料，查阅账务记录，证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以经核实后的账面值作为评估值。

20. 短期借款

评估人员经查阅了借款合同、相关的抵质押合同、利息支付记录等，抽查了有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息支付及时，以经核实后的账面值作为评估值。

21. 应付票据

评估人员现场审核了账簿记录、凭证资料，应付票据其金额、日期均相符，经证实证明交易事项和票据金额真实，票据到期日均需支付相应的权益或资产，故以核实后账面价值确定为评估值。

22. 应付款项

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

23. 应付职工薪酬

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

24. 应交税费

应交税费为增值税、城建税、教育费附加、企业所得税等。评估人员

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

25. 其他流动负债

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

26. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的租赁负债或一年内到期的长期借款。评估人员核对了借款合同，抽查有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息支付及时，以经核实后的账面值作为评估值。

27. 长期借款

评估人员经查阅了借款合同，抽查了有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息支付及时，以经核实后的账面值作为评估值。

28. 租赁负债

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

29. 长期应付款

长期应付款包括应付融资租入固定资产的租赁费等。评估人员查阅了有关资产的租赁合同、协议、委托代理合同等，经核实，账务记载真实，入账及时，以核实后的账面值确定评估值。

30. 递延收益

企业递延收益主要是政府补贴而形成的负债。评估人员查阅了有关文

件等入账依据，根据有关文件规定的用途，对于属于被评估单位接受国家拨入的具有专门用途的款项所形成的不需要以资产或增加其他负债偿还的负债，但需考虑缴纳企业所得税，故按账面值乘以企业所得税税率确认评估值。

31. 预计负债

评估人员核查了预计负债计提的有关依据，了解预计负债的形成原因和预计未来支付或承担义务情况，确认其真实性后以核实后账面值确认为评估值。

32. 递延所得税负债

递延所得税负债是根据所得税准则确认的应纳税暂时性差异产生的所得税负债。评估人员核查了相关入账依据，了解形成原因和未来预计支付的情况，确认其真实性后以核实后账面值确认为评估值。

33. 其他非流动负债

评估人员核查了其他非流动负债入账的有关依据，了解其他非流动负债的形成原因和未来预计支付的情况，确认其真实性后以核实后账面值确认为评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

(一) 评估准备阶段

1. 与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项；
2. 对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；

3. 与委托人依法订立资产评估委托合同；
4. 根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

(二) 资产核实和资料验证阶段

1. 对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。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以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3. 对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三) 选择评估方法和结果测算阶段

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

2. 根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

(四) 形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

1. 对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

2. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

3. 按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

4. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。

5. 出具并提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

（一） 基本假设

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

2. 公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

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

（二） 关于评估对象的假设

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

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

3. 评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等

进行测量，假设其均为合法和真实的。

4. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

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

6. 评估人员已就评估对象所涉及的无形资产从其实质、具体内容的技术先进性、经济适用性、市场接受程度等方面开展尽职调查，并与有关专业人员进行访谈，但未就相关资产组织专项论证。无形资产价值认识过程必然受到资料收集过程、访谈对象和内容差异，以及从中获取的信息等影响，对评估人员形成的专业判断带有一定的主观性。本次评估是在假设评估人员掌握评估对象所涉及的无形资产的相关信息是符合其实际情况并满足其购建、开发、利用、经营和收益等一般情况的基础上进行的。

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

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

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

10. 受疫情影响，评估人员对粤安（澳门）工程有限公司、广东省水电三局（老挝）有限公司、广安工程有限公司的评估对象无法进行现场调查，假设委托人所提供的该等公司相关资料其均为合法和真实的。

(三) 关于企业经营和预测假设

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

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

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

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

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

6. 假设被评估单位将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆水平等基本保持不变。

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

8. 假设被评估单位在持续经营期内的任一时点下，其资产的表现形式是不同的。

9. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

10. 建工集团及其部分下属子公司目前是获取高新技术企业认证的企业，享受有企业所得税优惠。本次评估假设企业以后高新技术企业证书到

期时会向相关部门提出复审申请，且相关申请会得到认可，仍可获得高新技术企业认证，及国家对高新技术企业的税务优惠政策将会沿续，在未来预测年度企业将仍会享受企业所得税税率减至 15% 的税收优惠政策。

11. 建工集团及下属子公司所持有的资质是其业务开展的基础，本次假设企业于基准日所持经营资质能持续保持有效，并能匹配未来经营计划获取相应的新增资质。

12. 假设建工集团及下属子公司目前持有的商标在到期后可以顺利续展。

13. 假设建工集团对于存在共有人的专利使用不受限制，且收益分配遵从“谁使用谁获益”的原则。

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

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

（四）其他假设

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

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

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

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

资金管理计划等能够顺利执行。

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

十、 评估结论

(一) 不同评估方法的评估结果

采用不同评估方法，广东省建筑工程集团有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值评估结论分别如下：

1. 采用收益法评估结果

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，采用现金流量折现法（DCF），广东省建筑工程集团有限公司母公司股东权益账面值为人民币贰拾玖亿叁仟壹佰肆拾万贰仟捌佰元(RMB293,140.28 万元)；评估值为人民币壹佰零柒亿玖仟柒佰零伍万柒仟捌佰元(RMB1,079,705.78 万元)；评估增值人民币柒拾捌亿陆仟伍佰陆拾伍万伍仟元(RMB786,565.50 万元)，增值率 268.32%。

2. 采用资产基础法评估结果

采用资产基础法进行评估，母公司报表口径下，评估结果为：

资产总计：账面值为人民币贰佰叁拾柒亿叁仟捌佰玖拾叁万贰仟捌佰元(RMB2,373,893.28 万元)，评估值为人民币贰佰捌拾亿玖仟捌佰柒拾柒万捌仟伍佰元(RMB2,809,877.85 万元)，评估增值人民币肆拾叁亿伍仟玖佰捌拾肆万伍仟柒佰元(RMB435,984.57 万元)，增值率 18.37%；

负债总计：账面值为人民币贰佰零捌亿零柒佰伍拾叁万元(RMB 2,080,753.00 万元)，评估值为人民币贰佰零捌亿零柒佰伍拾叁万元(RMB2,080,753.00 万元)，未发生评估值增减变动；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币贰拾玖亿叁仟壹佰肆拾万贰

仟捌佰元(RMB293,140.28 万元), 评估值为人民币柒拾贰亿玖仟壹佰贰拾肆万捌仟伍佰元(RMB729,124.85 万元), 评估增值人民币肆拾叁亿伍仟玖佰捌拾肆万伍仟柒佰元(RMB435,984.57 万元), 增值率 148.73%。详见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2021 年 12 月 31 日

被评估单位: 广东省建筑工程集团有限公司

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1,590,785.69	1,590,785.69	-	-
2 非流动资产	783,107.59	1,219,092.16	435,984.57	55.67
3 其中: 债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	770.34	770.34	-	-
6 长期股权投资	593,876.72	1,018,984.62	425,107.90	71.58
7 其他权益工具投资	7,384.28	7,438.33	54.05	0.73
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	782.88	864.32	81.44	10.40
11 在建工程	164.76	164.76	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	502.39	11,243.59	10,741.20	2,138.02
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	423.94	423.94	-	-
19 递延所得税资产	4,714.68	4,714.68	-	-
20 其他非流动资产	174,487.59	174,487.59	-	-
21 资产总计	2,373,893.28	2,809,877.85	435,984.57	18.37
22 流动负债	1,943,348.64	1,943,348.64	-	-
23 非流动负债	137,404.35	137,404.35	-	-
24 负债合计	2,080,753.00	2,080,753.00	-	-

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%
25 净资产(所有者权益)	293,140.28	729,124.85	435,984.57	148.73

注：在单位转化过程中，由于四舍五入原因，导致流动负债与非流动负债的加总数与负债合计差异0.01万元。

(二) 不同评估方法下结果分析

采用收益法和资产基础法两种评估方法评估，结果相差350,580.93万元，差异率为48.08%。

两种评估方法产生差异的主要原因主要是：

1. 两种评估方法反映的价值内涵不同引起的差异。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于被评估单位属于建筑施工行业，其收入主要来自于建筑工程施工收入，收益法评估结果不仅与企业有形资产存在一定关联，亦能反映企业所具备的技术先进水平、市场开拓能力、客户保有状况、人才集聚效应、行业运作经验等无形因素，特别是不可确指无形资产的价值贡献。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动（购建成本），这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。资产基础法评估结果与基准日实物资产的重置价值，以及账面结存的流动资产、其他非流动资产和负债价值具有较大关联，但难以反映不同类型资产之间的集合联动效应，以及管理层对企业资产组合的管理和获利能力等因素所体现的价值。

2. 被评估单位核心竞争优势明显

(1) 资质优势

建工集团拥有各类工程总承包特级资质及专业配套齐全的资质体系，

涵盖房屋建筑工程施工总承包特级资质以及市政公用、公路、水利水电、机电安装等各类工程施工总承包资质和城市轨道交通、地基与基础、建筑装饰装饰、建筑幕墙、钢结构、公路、桥梁等各类工程专业承包资质，并具有商务部授予的对外承包工程经营资格，及商务部认定的援外成套项目施工企业资格等级 A 级。建工集团已形成了集开发、施工、配套供应相关工业产品为一体的产业链。

(2) 规模优势

建工集团拥有专业配套齐全的资质体系，经营业务覆盖整个基建行业，是具有核心竞争力的新型城市建设综合服务运营商和建筑行业的区域龙头企业，是省委、省政府重大部署和重大建设项目的承担者和主力军。建工集团连续 17 年跻身“中国企业 500 强”，其中 2021 年位列“中国企业 500 强”第 302 位，在行业内具有较强的市场竞争力、较高的社会知名度和良好的社会信誉。

(3) 品牌优势

建工集团技术水平先进，设备配套齐全，施工经验丰富，整体实力雄厚，承建过多项大型、高层、复杂的国家、省重点工程和援外工程，多次获得国家、部、省（市）各级优良工程质量奖。建工集团的代表性项目中，广东国际大厦是同时获得“鲁班奖”和“詹天佑奖”的工程，东深供水改造工程中受到中央、省、市和粤港各界的高度赞扬。建工集团承建的大量的市政、路桥、地铁、机场等工程项目，均以技术先进、优质快速和服务优良而受到好评。建工集团成功地实施“走出去”战略，承建的老挝万象市中心大道工程获得老挝国家最高荣誉奖，在国外享有良好的声誉。

(三) 评估结论的确定

本次评估目的是股权收购，被评估单位历史经营业绩和管理层对企业未来的前景预测，其价值不仅体现在评估基准日存量有形资产及账务已记录的无形资产上，更多体现于被评估单位所具备的包括专业资质、市场地

位、客户资源、企业品牌团队优势等方面的整体无形资产上。在行业政策及市场形势支持被评估单位持续获得经营收益的趋势下，收益法评估从整体资产预期收益出发，结果能够较全面地反映其依托并利用上述资源所形成的整体组合价值，而资产基础法仅从资产构建成本上反映单项资产的简单组合价值。相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。故我们选用收益法评估结果作为评估结论，即：

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，采用现金流量折现法（DCF），广东省建筑工程集团有限公司母公司股东权益账面值为人民币贰拾玖亿叁仟壹佰肆拾万贰仟捌佰元(RMB293,140.28 万元)；评估值为人民币壹佰零柒亿玖仟柒佰零伍万柒仟捌佰元(RMB1,079,705.78 万元)；评估增值人民币柒拾捌亿陆仟伍佰陆拾伍万伍仟元(RMB786,565.50 万元)，增值率 268.32%。

（四）评估结论有效期

按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二一年十二月三十一日起至二〇二二年十二月三十日以内，可以使用本评估报告。

（五）有关评估结论的说明

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

2. 评估结论不包含增值税。

3. 评估人员已知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，且受现行产权交易定价规定的限制，故本次评估中未考虑控股权和少数股权

等因素产生的溢价和折价。

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

5. 本评估结论中涉及的资产价值，其中子公司（粤安（澳门）工程有限公司、广东省水电三局（老挝）有限公司、广安工程有限公司）相关资产价值金额 5,374.34 万元，是引用了澳门南通信托投资有限公司出具的《物业估价报告书》（报告号为“EST22/0087”）、格兰特·斯门资产评估（老挝）有限公司出具的《万象市南 13 号路塞塔尼县派隆村的土地开发（发展）类资产评估报告》报告（2022 年 4 月 4 日出具）、永利行评估顾问有限公司出具的《评估报告》（报告号为“PRC/ac/7320/22”）出具的报告结论，我们已了解所引用报告结论的取得过程，并承担引用报告结论的相关责任。

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

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

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

- (1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;
- (3) 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

十一、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用,评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响:

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 部分纳入评估范围的土地是划拨土地,未办理土地有偿使用手续,本次评估先按照出让用地性质对该地块市场价值进行估算,然后按照当地出让金政策标准对可能补缴的出让金进行扣除,最终得出划拨用地的评估值。由于出让金补缴值最终以国土管理部门核定为准,很可能与评估师估算值存在差异,若存在重大差异应对评估结果进行相应调整。上述土地明细如下:

编号	公司名称	坐落	面积 (m ²)	评估值 (出让假设) (元)	估算出让金 (元)	划拨用地估值 (元)
1	广东省第二建筑工程有限公司	中山路54号 (公司本部)	1,395.30	31,815,800.00	3,526,700.00(实际 缴纳金额)	28,289,100.00
2	广东省第二建筑工程有限公司	潮州市西荣路 25号八幢201 号房	85.18	309,200.00	9,300.00	299,900.00
3	广东省第二建筑工程有限公司	潮州市西荣路 25号八幢202 号房	69.36	244,100.00	7,300.00	236,800.00

编号	公司名称	坐落	面积 (m ²)	评估值 (出让假设) (元)	估算出让金 (元)	划拨用地估值 (元)
4	广东省第二建筑工程有限公司	东莞市教育路九号楼二楼1号	114.61	778,200.00	23,300.00	754,900.00
5	广东省第二建筑工程有限公司	东莞市教育路九号楼二楼2号	113.71	772,100.00	23,200.00	748,900.00
6	广东省第二建筑工程有限公司	惠州市龙丰上排侨湘苑6号楼A座402房	100.65	584,700.00	17,500.00	567,200.00
7	广东省第二建筑工程有限公司	惠州市龙丰上排侨湘苑6号楼A座401房及7号车库	112.69	668,200.00	20,000.00	648,200.00
8	广东省第四建筑工程有限公司	白云路99号土地、环市中路321号等	2,778.68 (共用面积)、1,527.61 (建筑面积)	97,276,100.00	21,807,200.00 (实际缴纳金额)	75,468,900.00
9	广东省源天工程有限公司	源天公司总部39栋(办公楼)	办公楼建筑面积: 3,717.69、(分宗后土地面积1,644.81)	45,866,100.00	13,143,000.00	32,723,100.00
10	广东省源天工程有限公司	源天公司总部29栋(机械厂办公楼)	办公楼建筑面积: 567.58 (土地面积: 771.00)	6,444,700.00	2,333,700.00	4,111,000.00
11	阳江市大河水力发电有限公司	大河电站库区	1,062,005.30	28,769,700.00	11,507,900.00	17,261,800.00
12	寻乌县斗晏水力发电有限公司	寻乌县龙廷乡和尚塘	25,064.00	261,800.00	种植用地, 套用林地没有相关出让金	261,800.00

编号	公司名称	坐落	面积 (m ²)	评估值 (出让假设) (元)	估算出让金 (元)	划拨用地估值 (元)
13	寻乌县斗晏水力发电有限公司	龙廷乡龙廷村圩上村小组牙子坑	3,096.40	630,700.00	252,300.00	378,400.00
14	寻乌县斗晏水力发电有限公司	龙廷乡兰田村白叶嶂老鼠沿精岩及白叶嶂湾坛排上	865,004.33	36,136,500.00	14,454,600.00	21,681,900.00
15	广东省建筑工程机械施工有限公司	天河区先烈东横路7, 11号大院综合楼(自编35栋)	3,208.25	114,053,300.00	14,918,400.00	99,134,900.00
16	广东省建筑工程机械施工有限公司	广州市天河区先烈东横路7、11号大院14号首层	906.33	43,105,000.00	4,214,400.00	38,890,600.00
17	广东省第一建筑工程有限公司	流花路73号B104等55个车位	691.0228	19,190,500.00	1,127,300.00	18,063,200.00
18	广东省工业设备安装有限公司	海珠区昌岗东路260号等5套房屋	2973.1612 (建筑面积)	50,269,600.00	16,911,300.00	33,358,300.00
19	广东省工业设备安装有限公司	广州开发区科学城科汇四街10号18个车位	224.15	5,063,400.00	257,800.00	4,805,600.00
合 计			1,971,177.32	482,241,227.61	79,221,300.00	377,684,500.00

注：①上述第9项划拨地，根据源天公司与建隆置业于2021年12月31日签署的《无偿划转协议》，该项划拨地中源天公司仅保留面积为1,644.81平方米土地使用权，其余土地已无偿划转至建隆置业，源天公司与建隆置业正在着手办理前述土地使用权分宗事项。

②上表中序号17、序号19的土地使用权取得方式为出让，但地下建筑暂缓征收出让金，本次评估结果已扣除预计征收的土地出让金。

2. 部分纳入评估范围的房地产的证载权利人与实际使用者名称不符，企业已出具书面证明说明不符原因，认为该产权应归属于被评估单位且在

未来可以顺利补办过户更名手续，本次评估未考虑该产权瑕疵因素影响，亦未扣除未来过户可能产生的税费。该等房地产明细如下：

编号	资产名称	权属文件名称	面积 (m ²)	权证编号	状态	证载权属人
1	潮州市西荣路25号八幢201号房	房地产权证	85.18	粤房地证字第0550263号	权利人与实际使用者名称不符	广东省第二建筑工程公司第四工程处
2	潮州市西荣路25号八幢202号房	房地产权证	69.36	粤房地证字第3652948号	权利人与实际使用者名称不符	广东省第二建筑工程公司潮州公司
3	汕头市后宅镇港畔路第4幢304、305房	房地产权证	153.84	粤房地字第1456947号	权利人与实际使用者名称不符	省第二建筑工程公司南澳公司
4	东莞市教育路九号楼二楼1号201房	房地产权证	114.61	粤(2022)东莞不动产权第0088242号	权利人与实际使用者名称不符	广东省第二建筑工程有限公司东莞分公司
5	东莞市教育路九号楼二楼2号202房	房地产权证	113.71	粤(2022)东莞不动产权第0088506号	权利人与实际使用者名称不符	广东省第二建筑工程有限公司东莞分公司
6	(郑州)郑东新区商务内环路12号16层1602号	房屋所有权证	205.17	郑房地权证字第100103080号	权利人与实际使用者名称不符	王科行
7	大河电站库区用地	国有土地使用证	1,062,005.30	春府国用(2015)第0000437号、第0600213号	权利人与实际使用者名称不符	阳江市大河水库管护中心
8	广州市天河区天润路87号2401房	房地产权证	114.90	粤房地证字第C4013154号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
9	广州市天河区天润路87号2402房	房地产权证	137.51	粤房地证字第C4013153号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司

编号	资产名称	权属文件名称	面积 (m ²)	权证编号	状态	证载权属人
10	广州市天河区天润路87号2403房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013023号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
11	广州市天河区天润路87号2404房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013022号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
12	广州市天河区天润路87号2405房	房地产权证	146.19	粤房地证字第C4013021号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
13	广州市天河区天润路87号2501房	房地产权证	114.9	粤房地证字第C4013020号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
14	广州市天河区天润路87号2502房	房地产权证	137.51	粤房地证字第C4013019号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
15	广州市天河区天润路87号2503房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013018号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
16	广州市天河区天润路87号2504房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013017号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
17	广州市天河区天润路87号2505房	房地产权证	146.19	粤房地证字第C4013016号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
18	广州市天河区天润路87号2601房	房地产权证	114.9	粤房地证字第C4013015号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
19	广州市天河区天润路87号2602房	房地产权证	137.51	粤房地证字第C4013014号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司

编号	资产名称	权属文件名称	面积 (m ²)	权证编号	状态	证载权属人
20	广州市天河区天润路87号2603房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013013号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
21	广州市天河区天润路87号2604房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013012号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
22	广州市天河区天润路87号2605房	房地产权证	146.19	粤房地证字第C4013011号	权利人与实际使用者名称不符	广东省建筑工程集团有限公司
23	东山区黄华路中约外街(坊里巷)13号楼101/102房	房地产权证	132.88	穗房地证字第173222号	权利人与实际使用者名称不符	长沙颜料化工厂广州经营部
合 计			1,064,634.27			

注：上表中序号23的房地产已办理权属人转移登记，但未办理新的房地产权证。

3. 部分纳入评估范围的房地产尚未办理产权证明文件，企业已出具书面证明说明未办证原因，并认为该原因不影响房地产存续合法性以及产权归属人，本次评估未考虑该产权瑕疵因素影响，亦未扣除未来办理产权证可能产生的税费。对于该等房地产价值，评估时采用被评估单位申报面积进行计算，但实际面积应以国土房管部门实际测绘面积为准，如存在重大差异应相应调整评估结论。该等房地产明细如下：

编号	实际使用者	资产名称	面积 (m ²)	用途	未办证原因
1	广东省基础工程集团有限公司	基础总部办公楼	1,800.00	办公	合作建房，仅有使用权
2	阳江市大河水力发电有限公司	电站厂房	5,258.80	厂房	尚未办理产权资料

编号	实际使用者	资产名称	面积 (m ²)	用途	未办证原因
3	阳江市大河水力发电有限公司	综合楼	1,530.00	厂房	尚未办理产权资料
4	阳江市大河水力发电有限公司	宿舍楼	1,651.50	厂房	尚未办理产权资料
5	阳江市大河水力发电有限公司	职工食堂	306.30	厂房	尚未办理产权资料
6	阳江市大河水力发电有限公司	停车库	307.80	厂房	尚未办理产权资料
7	阳江市大河水力发电有限公司	五金仓库	383.10	厂房	尚未办理产权资料
8	阳江市大河水力发电有限公司	凉亭	22.80	厂房	尚未办理产权资料
9	阳江市大河水力发电有限公司	煤气房	11.20	厂房	尚未办理产权资料
10	阳江市大河水力发电有限公司	医务所	147.80	厂房	尚未办理产权资料
11	寻乌县斗晏水力发电有限公司	发电厂及附厂房	2,200.00	发电厂及附厂房	尚未办理产权资料
12	寻乌县斗晏水力发电有限公司	升压变电站	500.00	升压变电站	尚未办理产权资料
13	寻乌县斗晏水力发电有限公司	龙廷乡房屋	2,100.00	龙廷乡房屋	尚未办理产权资料
14	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电厂综合楼	1,560.00	电厂综合楼	尚未办理产权资料
15	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电厂宿舍楼	1,840.00	电厂宿舍楼	尚未办理产权资料
16	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电厂食堂	300.00	电厂食堂	尚未办理产权资料
17	寻乌县斗晏水力发电有限公司	油库	112.60	油库	尚未办理产权资料

编号	实际使用者	资产名称	面积 (m ²)	用途	未办证原因
18	寻乌县斗晏水力发电有限公司	油处理室	105.00	油处理室	尚未办理产权资料
19	寻乌县斗晏水力发电有限公司	检修车间	108.40	检修车间	尚未办理产权资料
20	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电厂值班室	25.00	电厂值班室	尚未办理产权资料
21	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	送水泵房	177.67	水泵房	尚未办理产权资料
22	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	加药间	402.26	加药间	尚未办理产权资料
23	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	综合楼	2,112.27	办公楼	尚未办理产权资料
24	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	发电机房	36.98	发电机房	尚未办理产权资料
25	汕尾市源发供水有限公司	启闭机室	260.00	厂房	尚未办理产权资料
26	汕尾市源发供水有限公司	综合楼	420.00	办公楼	尚未办理产权资料
27	汕尾市源发供水有限公司	南塘水表房	100.00	水表房	尚未办理产权资料
28	汕尾市源发供水有限公司	碣石水表房	100.00	水表房	尚未办理产权资料
29	汕尾市源发供水有限公司	宿舍	60.00	宿舍	尚未办理产权资料
30	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.90	停车位	尚未办理产权资料
31	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.25	停车位	尚未办理产权资料
32	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.41	停车位	尚未办理产权资料

编号	实际使用者	资产名称	面积 (m ²)	用途	未办证原因
33	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.22	停车位	尚未办理产权资料
34	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.22	停车位	尚未办理产权资料
35	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.50	停车位	尚未办理产权资料
36	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.78	停车位	尚未办理产权资料
37	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.59	停车位	尚未办理产权资料
38	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.78	停车位	尚未办理产权资料
39	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.68	停车位	尚未办理产权资料
40	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.50	停车位	尚未办理产权资料
41	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.00	停车位	尚未办理产权资料
42	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.35	停车位	尚未办理产权资料
43	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.62	停车位	尚未办理产权资料
44	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.00	停车位	尚未办理产权资料
45	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.24	停车位	尚未办理产权资料
46	广州华隧威预制件有限公司	危险品仓库	122.10	仓库	尚未办理产权资料
		合计	24,251.62		

4. 部分纳入评估范围的国有土地使用证证载用途与房屋所有权证用

途不符，该房屋的实际用途（报建项目）为办公楼，目前该项目正在办理土地分割及房屋产权证变更，无法确定该房屋的最终用途，本次评估按照实际用途为办公楼进行计算，若将来在办理房地产证过程中用途发生变化，需按房地产管理部门核实的用途重新进行测算，并相应调整评估结论。该等房地产明细如下：

编号	公司名称	坐落	剥离后土地面积 (m ²)	国有土地使用证证载用途	房屋所有权证证载用途	实际用途
1	广东省源天工程有限公司	源天公司总部39栋 (办公楼)	1,644.81	娱乐用地	非住宅	办公
2	广东省源天工程有限公司	源天公司总部29栋 (机械厂办公楼)	771.00	住宅用地	非住宅	办公
合 计			2,415.81			

5. 在 2021 年 12 月 31 日前，建工集团已先行实施内部资产和业务的整合，建工集团将不符合产业政策和公开发行股份上市条件的资产通过无偿划拨、协议转让等方式移交给母公司建工控股。根据了解，评估基准日前已经完成了股权过户、实物资产移交等工作，但部分实物资产的权属过户手续尚未完成。截止至本出报告日，尚余少量资产的权属过户手续未完成，本次评估未考虑部分资产过户手续尚未完成带来的影响。

6. 由于建工集团部分下属投资企业的股东出资不同步，导致该等公司实缴出资比例与认缴出资比例不一致，本次在对长期投资评估时按照建工集团的实缴出资比例计算。认缴与实缴出资存在差异的公司包括：

序号	公司名称	上级母公司	认缴出资比例 (%)	实缴出资比例 (%)
1	广东建惠建设投资管理有限公司	广东省建筑工程集团有限公司	79.90%	88.70%
2	广东建工潮投建设有限公司	广东省建筑工程集团有限公司	65.00%	100.00%

序号	公司名称	上级母公司	认缴出资比例 (%)	实缴出资比例 (%)
3	广东建工茂盛工程建设有限公司	广东省建筑工程集团有限公司	51.00%	75.37%
4	广东建胜市政建设投资有限公司	广东省建筑工程集团有限公司	50.09%	48.69%
5	云浮市广建工程建设有限公司	广东省建筑工程集团有限公司	65.00%	100.00%
6	广东建工粤北建筑有限公司	广东省建筑工程集团有限公司	51.00%	91.98%
7	广东建工广投工程建设有限公司	广东省建筑工程集团有限公司	55.00%	65.48%
8	阳江市广投工程建设有限公司	广东省建筑工程集团有限公司	51.00%	83.33%
9	广东铸远工程建设有限公司	广东省第一建筑工程有限公司	51.00%	100.00%

7. 截止至评估基准日，建工集团及下属子公司纳入评估范围部分无形资产（专利）存在他项共有人情况。本次评估在采用收益法估算专利价值时，基于“谁使用谁获益”的假设开展评估，仅考虑了建工集团自身使用无形资产所带来的超额收益价值，未考虑共有人使用该无形资产时带来的其他收益价值，亦未能预计共有人使用该无形资产时可能会对建工集团带来的负面影响或风险。

（二）担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

评估对象所涉及资产中存在以下担保、抵押、借款、融资租赁事项等，具体情况如下表：

1. 担保、抵押事项：

序号	权利人	不动产权证书编号	坐落	证载用途	实际用途	房屋面积 (m ²)	他项权利
----	-----	----------	----	------	------	------------------------	------

序号	权利人	不动产权证书编号	坐落	证载用途	实际用途	房屋面积(m ²)	他项权利
1	广东省第一建筑工程有限公司	粤房地证字第C2784485号	海珠区江燕路132号五楼	商业	办公	1,607.98	抵押
2	广东省第一建筑工程有限公司	粤房地证字第C2742973号	海珠区江燕路136-144号首层	办公	办公	1,212.41	抵押
3	广东省第一建筑工程有限公司	粤(2017)深圳市不动产权第0147586号	新安二十九区文汇花园F栋301	住宅	住宅	104.41	查封
4	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010787号	海珠区暄悦东街81号1501房	办公	办公	183.44	抵押
5	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010800号	海珠区暄悦东街81号1502房	办公	办公	110.52	抵押
6	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010796号	海珠区暄悦东街81号1503房	办公	办公	183.44	抵押
7	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010801号	海珠区暄悦东街81号1504房	办公	办公	116.93	抵押
8	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010826号	海珠区暄悦东街81号1505房	办公	办公	122.89	抵押
9	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010829号	海珠区暄悦东街81号1506房	办公	办公	128.85	抵押
10	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010815号	海珠区暄悦东街81号1507房	办公	办公	199.86	抵押
11	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010816号	海珠区暄悦东街81号1508房	办公	办公	132.63	抵押
12	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010817号	海珠区暄悦东街81号1509房	办公	办公	199.86	抵押
13	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010828号	海珠区暄悦东街81号1510房	办公	办公	128.85	抵押
14	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010827号	海珠区暄悦东街81号1511房	办公	办公	122.89	抵押

序号	权利人	不动产权证书编号	坐落	证载用途	实际用途	房屋面积(m ²)	他项权利
15	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010825号	海珠区暄悦东街81号1512房	办公	办公	116.93	抵押
16	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010824号	海珠区暄悦东街81号1604房	办公	办公	116.93	抵押
17	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010823号	海珠区暄悦东街81号1605房	办公	办公	122.89	抵押
18	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010820号	海珠区暄悦东街81号1606房	办公	办公	128.85	抵押
19	广东华隧建设集团股份有限公司	粤(2019)广州不动产权第02010812号	海珠区暄悦东街81号1607房	办公	办公	199.86	抵押
20	广东省建筑机械厂有限公司	不动产权第04204875号	白云区华园路28,32号301房	商业、办公	办公	2,088.19	查封

注：上述序号1、序号2的抵押权于2022年5月11日已涂销抵押。

2. 融资租赁事项

编号	公司名称	出租人	租赁标的	年利率	账面价值
1	广东华隧建设集团股份有限公司	南网融资租赁有限公司	盾构机、盾构机、连续运输皮带机	4.08%	78,862,718.35
2	广东华隧建设集团股份有限公司	广东粤财金融租赁股份有限公司	盾构机	5.64%	49,563,239.73
3	广东华隧建设集团股份有限公司	广东广物融资租赁有限公司	盾构机	5.88%	29,582,028.59
4	广东华隧建设集团股份有限公司	广东南粤融资租赁有限公司	盾构机	5.52%	61,376,413.32
5	广东建远建筑装配工业有限公司	安徽合泰融资租赁有限公司	叉车	7.00%	235,506.58

截止出报告日，上述担保、抵押事项所涉及借款未发现逾期或无力偿

还情况。

(三) 未决事项、法律纠纷及评估程序受限等不确定因素

1. 我们在评估过程中发现建工集团及下属子公司存在未决诉讼事项纠纷，主要是因工程施工合同纠纷所产生的诉讼。被评估单位已经根据诉讼未来可能判决情况计提相应预计负债，收益法评估值已经相应扣除该预计负债影响。至评估工作完成时，该等事项尚未有进一步的进展。

2. 建工集团及其部分下属子公司目前是取得高新技术企业认证的企业，享受企业所得税优惠，具体情况如下表：

编号	公司名称	高新证书号	发证时间	有效期
1	广东省建筑工程集团有限公司	GR201944010152	2019年12月2日	三年
2	广东省第一建筑工程有限公司	GR201944007669	2019年12月2日	三年
3	广东省第二建筑工程有限公司	GR202044013016	2020年12月9日	三年
4	广东省第四建筑工程有限公司	GR201944005067	2019年12月2日	三年
5	广东省工业设备安装有限公司	GR201944006535	2019年12月2日	三年
6	广东省基础工程集团有限公司	GR202144001407	2020年12月9日	三年
7	广东基础新成混凝土有限公司	GR202144014732	2021年12月31日	三年
8	广东华隧建设集团股份有限公司	GR202044006012	2020年12月9日	三年
9	广州华隧威预制件有限公司	GR201944009909	2019年12月2日	三年
10	广西华宏威建设工程有限公司	GR201945000846	2020年1月15日	三年

编号	公司名称	高新证书号	发证时间	有效期
11	广东省建筑工程机械施工有限公司	GR201944004746	2019年12月2日	三年
12	广东省构建工程建设有限公司	GR201944003834	2019年12月2日	三年
13	广东省建筑机械厂有限公司	GR201944005870	2019年12月2日	三年
14	广东建科建筑工程技术开发有限公司	GR202144007236	2021年12月20日	三年
15	广东省建工设计院有限公司	GR202044000881	2020年12月1日	三年
16	广东省建科建筑设计院有限公司	GR201944002005	2019年12月2日	三年
17	广东省水利水电第三工程局有限公司	GR202044001748	2020年12月9日	三年
18	广东省源天工程有限公司	GR202044006512	2020年12月9日	三年
19	广东建远建筑装配工业有限公司	GR201944001331	2019年12月2日	三年

本次在做收益法评估时，考虑建工集团及其部分下属子公司目前的各项指标均满足高新企业认定标准，且历次高新复审都能通过，企业未来研发投入也将会维持历史的趋势，本次评估假设企业以后高新技术企业证书到期时会向相关部门提出复审申请，且相关申请会得到认可，仍可获得高新技术企业认证，及国家对高新技术企业的税务优惠政策将会沿续，在未来预测年度企业仍将享受企业所得税税率减至 15% 的税收优惠政策。

3. 受全球疫情等客观条件限制，评估专业人员所执行的评估程序受到一定程度限制，无法对子公司（粤安（澳门）工程有限公司、广东省水电三局（老挝）有限公司、广安工程有限公司）及相关资产进行现场实物勘查，亦无法对境外银行存款和应收款项发函询证。核查过程中，评估人员

通过采取查阅资料和线上核查替代程序对资产情况进行确认，引用了澳门南通信托投资有限公司出具的《物业估价报告书》(报告号为“EST22/0087”)、格兰特·斯门资产评估(老挝)有限公司公司出具的《万象市南13号路塞塔尼县派隆村的土地开发(发展)类资产评估报告》报告(2022年4月4日出具)、永利行评估顾问有限公司出具的《评估报告》(报告号为“PRC/ac/7320/22”)的评估结果，引用报告资产估值约为5,374.34万元，占总资产评估值比例为0.19%。具体报告引用情况见本报告第三大点第(四)小点描述。

4. 2022年全球爆发的“新型冠状病毒肺炎”仍在持续发酵，受影响的省市均启动重大突发公共卫生事件响应。委托人管理层已在盈利预测时适当考虑该不可抗力事件对委估资产的收益能力所产生的影响。截止至评估报告日，“新型冠状病毒肺炎”影响尚未消除，评估师无法估计其后续发展和国家相应政策，亦无法判断该事项可能对评估结论产生的影响。

(四) 重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

(五) 重大期后事项和经济行为的影响

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告使用范围仅限于报告中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、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

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其评估对象可实现价格的保证。

5. 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6. 在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7. 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8. 本报告是以委托人或被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9. 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10. 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

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

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二二年五月十六日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司

法定代表人：胡东全

资产评估师：任东东

资产评估师：梁瑞莹

二〇二二年五月十六日

资产评估报告书附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件复印件 (共壹页)
2. 被评估单位审计报告复印件 (共壹佰肆拾伍页)
3. 委托人和被评估单位法人营业执照复印件 (共叁页)
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件 (机构备查)
5. 委托人和相关当事方承诺函复印件 (共叁页)
6. 资产评估机构的法人营业执照复印件 (共壹页)
7. 资产评估机构的备案文件复印件 (共贰页)
8. 签名资产评估专业人员资格证明文件复印件 (共贰页)
9. 签名资产评估专业人员承诺函复印件 (共壹页)
10. 资产评估委托合同 (共柒页)
11. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 (共肆页)