

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广联达数字科技（深圳）有限公司  
拟进行减资所涉及的广联达金融业务相关公司  
模拟合并股东全部权益价值  
**资产评估报告**

中天华资评报字[2024]第11111号  
(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2024年9月24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:	1111020122202401102
合同编号:	中天华合同字[2024]第P0976号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中天华资评报字[2024]第11111号
报告名称:	广联达数字科技(深圳)有限公司拟进行减资所涉及的广联达金融业务相关公司模拟合并股东全部权益价值项目
评估结论:	950,394,438.73元
评估报告日:	2024年09月24日
评估机构名称:	北京中天华资产评估有限责任公司
签名人员:	韩朝 (资产评估师) 会员编号: 11140031 宋建成 (资产评估师) 会员编号: 33180094
 (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: 2024年09月24日

## 目 录

声明 .....	3
资产评估报告 .....	4
资产评估报告 .....	5
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	
5	
二、 评估目的 .....	11
三、 评估对象和评估范围 .....	12
四、 价值类型 .....	14
五、 评估基准日 .....	14
六、 评估依据 .....	15
七、 评估方法 .....	16
八、 评估程序 .....	22
九、 评估假设 .....	23
十、 评估结论 .....	24
十一、 特别事项说明 .....	25
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	26
十三、 资产评估报告日 .....	27
资产评估报告附件目录 .....	28

## 声 明

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

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 广联达数字科技（深圳）有限公司 拟进行减资所涉及的广联达金融业务相关公司模拟合并 股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字（2024）第11111号

北京中天华资产评估有限责任公司接受广联达科技股份有限公司的委托，对广联达数字科技（深圳）有限公司拟进行减资所涉及广联达金融业务相关公司模拟合并的股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的减资行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为广联达金融业务相关公司模拟合并的股东全部权益，评估范围是广联达金融业务相关公司模拟合并评估基准日的全部资产及负债，具体评估范围以提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2024年7月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：在评估基准日2024年7月31日申报的模拟合并的总资产账面价值95,666.31万元，总负债账面价值1,461.10万元，净资产账面价值94,205.21万元；总资产评估值为96,500.54万元，增值额为834.23万元，增值率为0.87%；总负债评估值为1,461.10万元，无评估增减值；净资产评估值为95,039.44万元，增值额为834.23万元，增值率为0.89%。

收益法评估结果：在评估基准日2024年7月31日申报的模拟合并的净资产账面价值94,205.21万元；模拟合并的股东全部权益评估值为92,400.00万元，评估减值1,805.21万元，减值率为1.92%。

经综合分析，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，即模拟合并的股东全部权益价值为95,039.44万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2025年7月30日。超过一年，需重新进行评估。

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

广联达数字科技（深圳）有限公司  
拟进行减资所涉及的广联达金融业务相关公司模拟合并  
股东全部权益价值  
资产评估报告

中天华资评报字（2024）第11111号

广联达科技股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法和收益法，对广联达金融业务相关公司模拟合并的股东全部权益在2024年7月31日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

**一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

本项目委托人为广联达科技股份有限公司，被评估单位为广联达金融业务相关公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

**（一） 委托人简介：**

1. 名称：广联达科技股份有限公司（以下简称“广联达股份”）
2. 统一社会信用代码：91110000700049024C
3. 企业性质：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
4. 法定代表人：袁正刚
5. 法定住所：北京市海淀区西北旺东路10号院东区13号楼
6. 注册资本：118701.2398万人民币
7. 营业期限：2007-12-28 至 无固定期限

8. 经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；软件开发；人工智能基础软件开发；会议及展览服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；建筑工程机械与设备租赁；计算机及通讯设备租赁；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；计算机系统服务；计算机及办公设备维修；企业管理咨询；社会经济咨询服务；房地产咨询；软件销售；计算机软硬件及辅助设备零售；机械设备销售；电子产品销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；五金产品批发；文具用品批发；针纺织品销售；服装服饰零售；日用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；家用电器销售；仪

器仪表销售；通讯设备销售；技术进出口；货物进出口；进出口代理；企业征信业务；工程管理服务；非居住房地产租赁；广告设计、代理；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务；第二类增值电信业务；出版物零售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

## （二）被评估单位概况

广联达金融业务相关公司涉及6家，见下表：

序号	公司名称	统一社会信用代码
1	广联达数字科技（深圳）有限公司	91440300MA5G7E9UXX
2	北京广联达征信有限公司	91110108MA005J4CX0
3	北京广联达金融信息服务有限公司	91110109MA003NPU0D
4	广联达征信服务（海南）有限公司	91460000MA5TYB710W
5	广州广联达小额贷款有限公司	91440101321093973X
6	广联达商业保理有限公司	914403003118019057

各公司简介如下：

### 1、广联达数字科技（深圳）有限公司

名称：广联达数字科技（深圳）有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5G7E9UXX

企业性质：有限责任公司

注册地址：深圳市福田区梅林街道孖岭社区凯丰路10号翠林大厦16层

法定代表人：刁志中

注册资本：5000万元人民币

营业期限：2020-05-29 至 无固定期限

经营范围：一般经营项目是：数字技术开发；计算机及网络软件技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；大数据研发；计算机产品及电子产品的技术开发；信息技术咨询、经济信息咨询；财务咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；计算机、数字智慧城市的数据处理及技术服务；软件系统开发；城市规划信息咨询及技术服务；互联网系统的技术开发。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：无

### 历史沿革

#### （1）成立

广联达数字科技（深圳）有限公司，于2020年5月29日成立，注册资金500.00万元，广联达科技股份有限公司出资500.00万元，出资比例100%。

成立时广联达数字科技（深圳）有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资（万元）	出资比例
----	------	----------	------

1	广联达科技股份有限公司	500.00	100.00%
合计		500.00	100.00%

### (2) 第一次增资

2020年12月25日，天津和福高鑫企业管理合伙企业（有限合伙）增资291.67万元，北京小广久垚企业管理合伙企业（有限合伙）增资41.67万元。

变更后的广联达数字科技（深圳）有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资（万元）	出资比例
1	广联达科技股份有限公司	500.00	60.00%
2	天津和福高鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	291.67	35.00%
3	北京小广久垚企业管理合伙企业（有限合伙）	41.67	5.00%
合计		833.33	100.00%

### (3) 第二次增资

2021年1月11日，广联达科技股份有限公司增资2,500.00，天津和福高鑫企业管理合伙企业（有限合伙）增资1,458.33万元，北京小广久垚企业管理合伙企业（有限合伙）增资208.33万元。

变更后至基准日广联达数字科技（深圳）有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资（万元）	出资比例
1	广联达科技股份有限公司	3,000.00	60.00%
2	天津和福高鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	1,750.00	35.00%
3	北京小广久垚企业管理合伙企业（有限合伙）	250.00	5.00%
合计		5,000.00	100.00%

## 2、北京广联达征信有限公司

名称：北京广联达征信有限公司

统一社会信用代码：91110108MA005J4CX0

类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市海淀区东北旺西路8号院甲18号楼2层206室

法定代表人：刘谦

注册资本：5000万元人民币

营业日期：2016-05-18 至 无固定期限

经营范围：企业征信服务；经济贸易咨询；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.5以上的云计算数据中心除外）；软件开发；接受金融机构委托从事金融信息技术外包服务；接受金融机构委托从事金融业务流程外包服务；接受金融机构委托从事金融知识流程外包服务。（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，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

历史沿革：



北京广联达征信有限公司，于2016年10月27日成立，由广联达科技股份有限公司出资5,000.00万元，出资比例100.00%。

2020年7月30日，广联达科技股份有限公司将所持100%的股权转让给广联达数字科技（深圳）有限公司。

截止资产评估基准日2024年7月31日，北京广联达征信有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	出资比例（%）
广联达数字科技（深圳）有限公司	5,000.00	100.00

### 3、北京广联达金融信息服务有限公司

名称：北京广联达金融信息服务有限公司

统一社会信用代码：91110109MA003NPU0D

类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市门头沟区石龙经济开发区永安路20号3号楼A-4226室

法定代表人：刘谦

注册资本：1000万元人民币

营业日期：2016-02-22 至 无固定期限

经营范围：金融信息服务（未经前置许可不得开展金融业务）；接受金融机构委托从事金融信息技术外包服务；接受金融机构委托从事金融业务流程外包服务；经济信息咨询；软件设计；技术开发、转让、咨询、服务；设计制作广告；企业征信服务；数据处理（数据处理和存储服务中的银行卡中心、PUE值在1.5以下的云计算数据中心除外）；软件开发；计算机系统集成；财务咨询（不得开展审计、验资、查帐、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查帐报告、评估报告等文字材料）；网上贸易代理；工程项目管理；互联网信息服务；保险代理业务；招标代理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务、保险代理业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

#### 历史沿革：

北京广联达金融信息服务有限公司，于2016年2月22日成立，由广联达科技股份有限公司出资1,000.00万元，出资比例100.00%。

2020年8月14日，广联达科技股份有限公司将所持100%的股权转让给广联达数字科技（深圳）有限公司。

截止资产评估基准日2024年7月31日，北京广联达金融信息服务有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	出资比例（%）
广联达数字科技（深圳）有限公司	1,000.00	100.00

### 4、广联达征信服务（海南）有限公司

名称：广联达征信服务(海南)有限公司

统一社会信用代码：91460000MA5TYB710W

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：海南省海口市美兰区蓝天街道国兴大道海南大厦47层

法定代表人：王爱华

注册资本：5000万元人民币

营业日期：2021-04-21 至 无固定期限

经营范围：一般项目：企业征信业务；企业信用管理咨询服务；企业信用调查和评估；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；大数据服务；数据处理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

历史沿革：

广联达征信服务(海南)有限公司，于2021年4月21日成立，由广联达数字科技（深圳）有限公司出资5,000.00万元，出资比例100.00%。

截止资产评估基准日2024年7月31日，广联达征信服务(海南)有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	出资比例（%）
广联达数字科技（深圳）有限公司	5,000.00	100.00

基准日后，广联达征信服务(海南)有限公司于2024年8月23日已完成注销登记。

#### 5、广州广联达小额贷款有限公司

名 称：广州广联达小额贷款有限公司

统一社会信用代码：91440101321093973X

类 型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市越秀区长堤大马路163号地下、阁楼（仅限办公用途）

法定代表人：王宁

注册资本：15000万元人民币

营业日期：2015-05-27 至 无固定期限

经营范围：投资咨询服务;企业财务咨询服务;小额贷款业务（具体经营项目以金融管理部门核发批文为准）;向中小微企业开展融资咨询服务

历史沿革：

广州广联达小额贷款有限公司，于2015年05月27日成立，注册资金10,000.00万元，广联达科技股份有限公司出资10,000.00万元，出资比例100.00%。

2017年8月，广州广联达小额贷款有限公司增加注册资本5,000.00万元，由股东广联达科技股份有限公司出资。

截止资产评估基准日2024年7月31日，广州广联达小额贷款有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资 (万元)	出资比例 (%)
广联达科技股份有限公司	15,000.00	100.00

#### 6、广联达商业保理有限公司

名称：广联达商业保理有限公司

统一社会信用代码：914403003118019057

类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道兴海大道3046号香江金融大厦301-A06

法定代表人：李伟

注册资本：20,000万元人民币

营业日期：2014-07-30 至 无固定期限

经营范围：一般经营项目是：保付代理（非银行融资类）；从事担保业务（不含融资性担保业务及其他限制项目）；供应链管理。

历史沿革：

广联达商业保理有限公司，于2014年07月30日成立，注册资金10,000.00万元，广联达科技股份有限公司出资10,000.00万元，出资比例100.00%。

2018年12月，广联达商业保理有限公司增加注册资本10,000.00万元，由股东广联达科技股份有限公司出资。

截止资产评估基准日2024年7月31日，广联达商业保理有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资 (万元)	出资比例 (%)
广联达科技股份有限公司	20,000.00	100.00

#### 7、主要会计政策

##### (1) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的应税服务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%

存在不同企业所得税税率纳税主体税率情况如下：

纳税主体名称	所得税税率		
	2024年1-7月	2023年度	2022年度
广州广联达小额贷款有限公司	25%	25%	25%
广联达商业保理有限公司	25%	25%	25%
北京广联达金融信息服务有限公司	20%	20%	20%
北京广联达征信有限公司	15%	15%	20%
广联达数字科技（深圳）有限公司	25%	25%	25%
广联达征信服务（海南）有限公司	20%	20%	20%

## (2) 税收优惠

根据国家税务总局公告2022年第5号规定：“对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税”。广联达征信服务（海南）有限公司、北京广联达金融信息服务有限公司属于小型微利企业，按照20%税率缴纳企业所得税。

北京广联达征信有限公司于2023年12月20日取得高新技术企业证书，证书编号GR202311008354，有效期三年，优惠期适用15%所得税税率。

## 8、近两年及模拟合并基准日的资产、财务、经营状况

广联达金融业务相关公司近两年及模拟合并基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额：万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年7月31日
资产总额	97,629.78	98,132.24	95,666.31
负债总额	2,492.88	1,938.78	1,461.10
净资产	95,136.90	96,193.46	94,205.21
项目	2022年度	2023年度	2024年1-7月
营业收入	4,218.54	4,072.91	2,643.93
利润总额	1,737.48	1,429.29	10.30
净利润	1,013.98	1,234.99	-1,044.57

广联达金融业务相关公司2022年度、2023年度及基准日财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了信会师报字[2024]第ZB11178号标准无保留意见模拟合并审计报告。

## 9、委托人和被评估单位之间的关系

委托人广联达科技股份有限公司，系被评估单位广联达金融业务相关公司控股股东。

## (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据委托人提供的资产评估业务约定书，广联达数字科技（深圳）有限公司拟减资，本次评估目的为广联达数字科技（深圳）有限公司拟进行减资所涉及的广联达金融业务相关公司模拟合并股东全部权益市场价值提供参考依据。

相关经济行为已经收录于本资产评估报告的附件中。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象是广联达金融业务相关公司模拟合并的股东全部权益。

#### (二) 评估范围

评估范围为广联达金融业务相关公司在基准日的全部资产及负债，模拟合并的总资产账面价值95,666.31万元、负债1,461.10万元、净资产94,205.21万元。具体构成如下：

单位：万元人民币

项 目		账面价值	
		A	
流动资产	1	18,469.26	
非流动资产	2	77,197.05	
其中：发放贷款和垫款	3	75,540.65	
固定资产	4	1,227.53	
使用权资产	5	310.62	
长期待摊费用	6	97.94	
递延所得税资产	7	20.31	
资产总计	8	95,666.31	
流动负债	9	1,276.86	
非流动负债	10	184.24	
负债总计	11	1,461.10	
净 资 产	12	94,205.21	

#### (三) 评估范围内主要资产情况

1、纳入评估范围内的主要实物资产为设备类资产。

设备类资产包括电子设备为电脑等办公设备。

实物资产权属清晰，分布于被评估单位经营场所内，保管维护良好，均可正常使用。

#### 2、房屋建筑物

房屋建筑物情况如下：

序号	权证 编号	房屋 名称	建成年月	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净额
1	湘 20022 长沙市不动产权第 0043045 号	长沙 COCO 蜜城	2015 年 9 月	98.25	1,706,467.94	1,434,500.00
2	湘 20022 长沙市不动产权第 0043051 号	长沙 COCO 蜜城	2015 年 9 月	86.66	1,433,671.01	1,369,200.00
3	鲁 (2022) 青岛市不动产权第 0018200 号	青岛 COCO 蜜城	2015 年 12 月	45.47	1,706,831.15	786,600.00
4	鲁 (2022) 青岛市不动产权第 0018204 号	青岛 COCO 蜜城	2015 年 12 月	71.48	1,286,259.28	741,962.40
5	鲁 (2022) 青岛市不动产权第 0018198 号	青岛 COCO 蜜城	2015 年 12 月	60.46	1,080,355.73	627,574.80
6	鲁 (2022) 青岛市不动产权第 0018184 号	青岛 COCO 蜜城	2015 年 12 月	60.87	1,040,873.79	631,830.60
7	鲁 (2022) 青岛市不动产权第 0018160 号	青岛 COCO 蜜城	2015 年 12 月	46.13	822,872.69	467,758.20

序号	权证	房屋	建成年月	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
	编号	名称			原值	净额
8	鲁(2022)青岛市不动产权第0018199号	青岛COCO蜜城	2015年12月	46.13	816,703.91	478,829.40
9	鲁(2022)青岛市不动产权第0018162号	青岛COCO蜜城	2015年12月	46.13	804,366.45	467,758.20
10	鲁(2022)青岛市不动产权第0018218号	青岛COCO蜜城	2015年12月	46.11	794,364.26	478,621.80
11	鲁(2022)青岛市不动产权第0018202号	青岛COCO蜜城	2015年12月	46.13	788,540.26	478,829.40
12	鲁(2022)青岛市不动产权第0018196号	青岛COCO蜜城	2015年12月	46.13	788,540.26	478,829.40
13	鲁(2022)青岛市不动产权第0018177号	青岛COCO蜜城	2015年12月	46.11	794,364.26	467,555.40
14	鲁(2022)青岛市不动产权第0018183号	青岛COCO蜜城	2015年12月	46.13	862,387.60	467,758.20
15	鲁(2022)青岛市不动产权第0018197号	青岛COCO蜜城	2015年12月	46.13	822,872.69	467,758.20
16	鲁(2022)青岛市不动产权第0018100号	青岛COCO蜜城	2015年12月	45.62	1,807,477.22	789,226.00
17	渝(2022)大渡口区不动产权第000436803号	重庆御江台	2017年1月	72.26	985,590.10	621,400.00
18	渝(2022)大渡口区不动产权第000437155号	重庆御江台	2017年1月	83.91	1,960,487.58	923,000.00
账面余额合计					20,303,026.18	12,178,992.00

### 3、账面记录或者未记录的无形资产情况

纳入评估范围内的无形资产主要为1项专利、40项软件著作权。

#### ① 专利

序号	类型	名称	权利人	授权公告日期	专利号
1	发明专利	一种数据核验系统及方法	广联达数字科技(深圳)有限公司	2024年08月06日	ZL202111106467.0

#### ② 软件著作权

序号	内容或名称	登记号	著作权人	登记日期
1	广联达小广额度管理软件 V1.0	2022SR1330568	广联达数字科技(深圳)有限公司	2022-08-30
2	广联达小广客户管理软件 V1.0	2022SR1330566	广联达数字科技(深圳)有限公司	2022-08-30
3	广联达小广放款管理软件 V1.0	2022SR1330569	广联达数字科技(深圳)有限公司	2022-08-30
4	广联达小广授信管理软件 V1.0	2022SR1330567	广联达数字科技(深圳)有限公司	2022-08-30
5	广联达小广合同管理软件 V1.0	2022SR1330570	广联达数字科技(深圳)有限公司	2022-08-30
6	广联达小广到货保理软件 V1.0	2021SR1971799	广联达数字科技(深圳)有限公司	2021-12-02
7	广联达小广电子签约软件 V1.0	2021SR1945093	广联达数字科技(深圳)有限公司	2021-11-30
8	广联达小广易贷(好票贷)软件 V1.0	2021SR1864420	广联达数字科技(深圳)有限公司	2021-11-24
9	广联达小广易贷(平台云贷)软件 V1.0	2021SR1837587	广联达数字科技(深圳)有限公司	2021-11-23
10	广联达小广发票验真软件 V1.0	2021SR1837696	广联达数字科技(深圳)有限公司	2021-11-23
11	广联达小广秒贴软件 V1.0	2021SR1837695	广联达数字科技(深圳)有限公司	2021-11-23
12	广联达安责险综合信息管理平台 V1.0	2024SR0016894	北京广联达征信有限公司	2024-01-03
13	广联达安责险事故预防服务机构专家岗运营平台 V1.0	2023SR1627427	北京广联达征信有限公司	2023-12-13
14	广联达安责险事故预防服务小程序软件 V1.0	2023SR1563970	北京广联达征信有限公司	2023-12-05
15	广联达安责险事故预防服务机构业务岗运营平台 V1.0	2023SR1501891	北京广联达征信有限公司	2023-11-24
16	广联达安责险事故预防保险业务岗运营平台 V1.0	2023SR1261463	北京广联达征信有限公司	2023-10-19
17	广联达现金支付收银台软件 V1.0	2023SR1234150	北京广联达征信有限公司	2023-10-13
18	广联达白条管理软件 V1.0	2023SR1234523	北京广联达征信有限公司	2023-10-13
19	广联达资产方融资资料流转软件 V1.0	2023SR0942629	北京广联达征信有限公司	2023-08-16

序号	内容或名称	登记号	著作权人	登记日期
20	广联达资产管理软件 V1.0	2023SR0935902	北京广联达征信有限公司	2023-08-15
21	广联达电商场景支付匹配软件 V1.0	2023SR0406168	北京广联达征信有限公司	2023-03-28
22	广联达项目收支数据采集软件 V1.0	2023SR0406170	北京广联达征信有限公司	2023-03-28
23	广联达付款申请单核验数据溯源系统 V1.0	2023SR0392329	北京广联达征信有限公司	2023-03-24
24	广联达主体信用评估系统 V1.0	2021SR2218858	北京广联达征信有限公司	2021-12-30
25	广联达项目评估-资金收支系统 V1.0	2021SR2223272	北京广联达征信有限公司	2021-12-30
26	广联达项目评估-建设进度软件 V1.0	2021SR2223270	北京广联达征信有限公司	2021-12-30
27	广联达交易核验-电商场景系统 V1.0	2021SR2226887	北京广联达征信有限公司	2021-12-30
28	广联达聚合查询系统 V1.0	2021SR2219158	北京广联达征信有限公司	2021-12-30
29	报告管理系统 V1.0	2019SR1428789	北京广联达征信有限公司	2019-12-25
30	磅单核验系统 V1.0	2019SR1421884	北京广联达征信有限公司	2019-12-24
31	付款申请单核验系统 V1.0	2019SR1421878	北京广联达征信有限公司	2019-12-24
32	客户管理系统 V1.0	2019SR1309422	北京广联达征信有限公司	2019-12-07
33	平台账户插件 V2018	2019SR0110337	北京广联达金融信息服务有限公司	2019-01-30
34	合同管理插件 V2018	2019SR0106067	北京广联达金融信息服务有限公司	2019-01-29
35	电子投标保函系统 V1.0	2019SR0106076	北京广联达金融信息服务有限公司	2019-01-29
36	广联达金融服务平台 V2018	2019SR0102814	北京广联达金融信息服务有限公司	2019-01-29
37	投标贷系统 V1.0	2019SR0106058	北京广联达金融信息服务有限公司	2019-01-29
38	广联达金融服务平台 V2017	2018SR225069	北京广联达金融信息服务有限公司	2018-04-02
39	广联达初审评估系统 V1.0	2021SR0948587	广联达征信服务(海南)有限公司	2021-6-25
40	广联达客户信息管理系统 V1.0	2021SR1101847	广联达征信服务(海南)有限公司	2021-7-27

截至评估基准日，除上述无形资产外，无账面记录或未记录的其他可辨认无形资产。

(四) 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的一致性

#### 四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

#### 五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2024 年 7 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

## 六、 评估依据

### （一） 经济行为依据

资产评估业务委托合同；

### （二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2. 《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）；

3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过）；

4. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；

7. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三） 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

15. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）。



#### （四） 权属依据

1. 专利证书；
2. 软件著作权证书；
3. 不动产权证；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

#### （五） 取价依据

1. 机械工业出版社《机电产品价格查询系统》；
2. 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；
3. 广联达金融业务相关公司的规划资料；
4. 广联达金融业务相关公司提供的历史经营数据；
5. 广联达金融业务相关公司的未来年度经营预算资料；
6. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
7. 其他相关资料。

#### （六） 其他参考依据

1. 广联达金融业务相关公司提供的资产清查申报明细表；
2. 广联达金融业务相关公司以前年度及评估基准日的审计报告；
3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. 同花顺资讯相关数据；
5. 其他相关资料。

### 七、 评估方法

#### （一） 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究

分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

## （二） 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

### 1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金：对于银行存款、其他货币资金以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

（2）其他应收款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

（3）预付账款：评估人员核实了预付款项的记账凭证和原始凭证，查验现有付款凭证等有关资料，分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析账面债权的债务人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。经过上述核实，各款项均能形成相应的资产或权利，以核实后的账面值确认为评估值。

### （4）其他流动资产

通过核实账务，抽查了其他流动资产的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确。以核实后的账面值价值确认评估值。

### 2. 关于发放贷款和垫款的评估

#### （1）贷款风险五级分类抽样验证标准

本次评估对信贷业务贷款五级分类的验证依据是银发[2001]416号《中国人民银行关于全面推行贷款质量五级分类管理的通知》及中国人民银行印发的《贷款风险分类指导原则》，同时参考了信贷业务自身的五级分类判断标准。

#### （2）抽样验证方法

对公司业务贷款,评估人员统一抽取了样本。评估人员根据样本清单，进行信贷资

产清查工作，具体步骤如下：

第一步：核对样本企业信息是否包含在《贷款清单》中，贷款余额与《贷款清单》中该企业的逐笔贷款累计后余额是否相符。

第二步：与有关部门共同完成样本清单中各贷款户和贷款项目的调查表填报工作。

第三步：收集样本资料，向风控及其它有关部门核实该户企业、该笔贷款的情况。

第四步：根据所收集的资料，结合与相关人员的交流情况，对样本五级分类的准确性作出分析和判断。

### （3）风险五级分类验证考虑的因素和调查了解的主要内容

使用贷款风险分类法对贷款质量进行分类，实际上是判断借款人及时足额归还贷款本息的可能性，在实际操作时，考虑的主要因素包括：1) 借款人的还款能力 2) 借款人的还款记录 3) 借款人的还款意愿 4) 贷款的担保 5) 贷款偿还的法律责任 6) 信贷业务的信贷管理。

借款人的还款能力是一个综合概念，包括借款人现金流量、财务状况、影响还款能力的非财务因素等。借款人的还款记录能够反映贷款的逾期状况。分类时将贷款的逾期状况作为一个重要因素考虑。

### （4）各类信贷资产评估值的计算

公司业务贷款的评估值为贷款账面金额扣减减值准备后的净额，即：贷款的评估值=账面金额-贷款减值准备。五级分类结果为关注类、次级、可疑和损失的公司类信贷资产，采用单项分析方法确认减值准备；五级分类结果为正常类信贷资产，采用组合分析方法确认减值准备。

## 3. 关于固定资产-房屋建筑物的评估

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对存在活跃市场交易案例的房地产采用市场比较法评估。

评估人员根据委托人提供的评估资料，首先对投资性房地产的位置、房屋用途、建成日期、产权年限、建筑结构等情况进行核实，并与有关人员座谈，了解房产现状、周边的交通状况和环境，规划状况等。然后进行了相关市场调查，收集房产所在区域的交易信息，取得投资性房地产评估的计价依据。

评估人员根据收集掌握信息，对被评估单位拥有房产的市场价值，可以准确搜集交易实例，掌握正常市场价格行情的房地产，并采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本计算公式为：

$$\text{公式：} V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：V-----估价房地产价格

VB-----比较实例价格

A-----进行交易情况修正

B-----进行交易日期修正

C-----进行区域因素修正

D-----进行个别因素修正

E-----进行权益因素修正

#### 4. 关于设备类资产的评估

本次评估采用重置成本法。

##### (1) 重置成本法

重置成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

##### 1) 重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。

本次评估范围的设备，为不需要安装以及非生产用办公电子设备、家具等则简化计算公式。

重置成本=设备购置价—可抵扣的增值税

##### 2) 综合成新率的确定

对于小型设备，依据其经济寿命年限来确定其综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

##### 3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

#### 5. 关于无形资产的评估

纳入本次评估范围专利、软件著作权无形资产，为项目开展实施过程中所需的必要性技术，对企业的贡献率是综合性的，不能逐项进行拆分，故本次将其视为一项无形资产组合进行评估。本次对无形资产采用收益法评估。收益法的技术思路是对使用无形资产经营过程中未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即无形资产在未来年期收益中的贡献率，用适当的折现率折现、加和即为评估值。其基本计算公式如下：

评估值= 评估基准日至未来年期技术分成额现值之和，即：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+i)^t}$$

其中：

P——无形资产评估值

Ft——未来第t年技术分成额；

i——折现率

t——收益计算年度

n——预期收益年限

#### 6. 关于使用权资产的评估

获取使用权资产评估申报明细表，与总账数和明细账合计数核对是否相符；查阅租赁合同，并检查租赁合同中关于租赁款金额大小、支付方式、租赁期及租赁结束后相关资产的处置等主要内容，了解使用权资产的账面价值构成。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

#### 7. 递延所得税资产

对递延所得税资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

#### 8. 关于负债的评估

流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债。非流动负债包括租赁负债。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

### (三) 收益法评估介绍

#### 1. 收益法适用的前提条件

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

#### 2. 收益法评估方法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

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。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。

#### 3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资

产)，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

#### 4. 评估模型

##### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=P+C$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值；

P：评估基准日的企业经营性资产价值；

C：溢余及非经营性资产的价值；

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

式中：P：评估对象的经营性资产价值

R<sub>i</sub>：预测期内第 i 年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

R<sub>n</sub>：为未来第 n 年及以后永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

##### （2）收益指标

本次评估，使用企业的股权自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业的股权自由现金流 = 税后净利润 - 权益增加额

##### （3）收益期

广联达金融业务相关公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

##### （4）折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r

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

式中：r<sub>f</sub>：无风险报酬率；

r<sub>m</sub>：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

β<sub>e</sub>：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

## 八、评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

### （一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同》。

### （二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

#### 1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人員对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

#### 2. 资产核实

##### （1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人員进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

##### （2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

##### （3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

#### 3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

（1）了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况；

（2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

（4）了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

- (5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (6) 其他相关信息资料。

### (三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括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。并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确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### (四) 评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托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。最后出具正式资产评估报告。

### (五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

## 九、 评估假设

### (一) 一般假设

#### 1. 交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

#### 2. 公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

#### 3. 持续经营假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

### (二) 特别假设

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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。



3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 根据被评估单位经营特点，假设其经营性现金均匀流入、流出且发生在期中。
7. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
8. 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。
9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，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定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结果

在评估基准日 2024 年 7 月 31 日申报的模拟合并的总资产账面价值 95,666.31 万元，总负债账面价值 1,461.10 万元，净资产账面价值 94,205.21 万元；总资产评估值为 96,500.54 万元，增值额为 834.23 万元，增值率为 0.87%；总负债评估值为 1,461.10 万元，无评估增减值；净资产评估值为 95,039.44 万元，增值额为 834.23 万元，增值率为 0.89%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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
流动资产	1	18,469.26	18,469.26	0.00	0.00
非流动资产	2	77,197.05	78,031.28	834.23	1.08
其中：发放贷款和垫款	3	75,540.65	75,540.65	0.00	0.00
固定资产	4	1,227.53	1,231.76	4.23	0.34
使用权资产	5	310.62	310.62	0.00	0.00
无形资产	6	0.00	830.00	830.00	
长期待摊费用	7	97.94	97.94	0.00	0.00
递延所得税资产	8	20.31	20.31	0.00	0.00
资产总计	9	95,666.31	96,500.54	834.23	0.87
流动负债	10	1,276.86	1,276.86	0.00	0.00
非流动负债	11	184.24	184.24	0.00	0.00

负债总计	12	1,461.10	1,461.10	0.00	0.00
净资产	13	94,205.21	95,039.44	834.23	0.89

## （二）收益法评估结果

在评估基准日 2024 年 7 月 31 日申报的模拟合并的净资产账面价值 94,205.21 万元；模拟合并的股东全部权益评估值为 92,400.00 万元，评估减值 1,805.21 万元，减值率为 1.92%。

## （三）结论确定

广联达金融业务相关公司模拟合并的股东全部权益资产基础法评估结果为 95,039.44 万元，收益法评估结果为 92,400.00 万元，差异额为 2,639.44 万元。两种评估方法产生差异的主要原因是：资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

收益法评估受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，特别是企业未来盈利能力及预测具有较大的主观性，同时我们看到被评估单位主要从事保理和小贷业务，属金融类型公司，未来收益具有较大的不确定性，因此不采用收益法评估结果。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为成本口径，确定被评估单位在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，比较真实、切合实际的反映了企业价值，评估思路是以重新设立现有状况标的资产所需要的投资额估算评估对象价值。

综上所述，我们认为资产基础法评估结果更能反映广联达金融业务相关公司模拟合并的股东全部权益价值，因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。即广联达金融业务相关公司模拟合并的股东全部权益价值为 95,039.44 万元。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

## 十一、 特别事项说明

### （一）重要的利用专家工作及报告情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了信会师报字[2024]第 ZB11178 号标准无保留意见的广联达科技股份有限公司金融业务相关公司模拟合并审计报告。

### （二）重大期后事项

无

### （三）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉

及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 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，应按以下原则处理：

(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、且对资产评估结果产生明显影响时，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。

3. 我们获得了广联达金融业务相关公司的盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对广联达金融业务相关公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了其盈利预测的相关数据。我们对广联达金融业务相关公司盈利预测的利用，不是对其未来盈利能力的保证。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，方可正式使用。

3. 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师不承担责任。

4. 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。

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

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 07 月 31 日起计算，至 2025 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2024年9月24日。

资产评估师

韩朝

正式执业会员  
资产评估师

韩朝  
11140031

资产评估师

宋建成

正式执业会员  
资产评估师

宋建成  
33180094

北京中天华资产评估有限责任公司

2024年9月24日



## 资产评估报告附件目录

- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 广联达金融业务相关公司模拟合并审计报告；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 中天华：北京市财政局备案公告（2017-0096号）；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师职业资格证书登记卡。