

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京翠微大厦股份有限公司拟对长期股权投资进
行减值测试涉及的北京海科融通支付服务有限
公司股东全部权益可收回金额估算项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2023】第 1198 号

(共一册, 第一册)



中联资产评估集团有限公司

二〇二三年五月十九日

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设及限制条件	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
附 件	26



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。

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

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。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，长期股权投资未来现金流量预测或财务预算已经委托人管理层批准。委托人承诺对长期股权投资未来现金流量的预测符合企业会计准则规定。

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勘查及核查，已经对评估对象所涉及的历史财务数据、管理层批准的预测性财务信息及其所依赖的重大合同协议进行了查验，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



人按照企业会计准则要求完善以满足出具资产评估报告的要求。

七、遵循企业会计准则要求，评估机构出具的报告是为委托人编制财务报告过程中分析是否存在资产减值的参考，不是对资产是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及审计机构应当按照相应规定步骤，完整履行减值测试程序，正确分析并理解本报告，恰当使用报告结论，在编制财务报告时合理计提减值损失。

八、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。

九、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。



北京翠微大厦股份有限公司拟对长期股权投资进 行减值测试涉及的北京海科融通支付服务有限 公司股东全部权益可收回金额估算项目 资产评估报告

中联评报字【2023】第 1198 号

摘 要

委托人北京翠微大厦股份有限公司于 2020 年完成对北京海科融通支付服务有限公司 98.2975%股权的收购。因委托人编制 2022 年度财务报告，需要对长期股权投资进行减值测试，委托中联资产评估集团有限公司对长期股权投资单位北京海科融通支付服务有限公司的股东全部权益可收回金额进行估算，为委托人编制 2022 年度财务报告提供价值参考。

评估对象及评估范围为北京海科融通支付服务有限公司的全部资产和负债。

评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为可收回金额。

在本次评估的工作范围内及评估假设前提下，特别是委托人管理层批准的长期股权投资单位北京海科融通支付服务有限公司未来经营规划得以落实的前提下，采用现金流折现法，得出北京海科融通支付服务有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日可收回金额为 166,300.00 万元（百万位取整），采用公允价值减处置费用后的净额，



得出北京海科融通支付服务有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日可收回金额为 166,087.70 万元。

综上所述，本次根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者，即预计未来现金流量的现值，确定可收回金额。北京海科融通支付服务有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日可收回金额为 166,300.00 万元(百万位取整)。

本评估结论建立在企业管理层对长期股权投资未来发展趋势准确判断及相关规划落实的基础上，如北京海科融通支付服务有限公司未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且企业管理层未采取相应的有效措施弥补偏差，则评估结论将会失效，特别提请报告使用者对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的重大评估假设、特别事项以及重大期后事项。

本评估报告仅供委托人分析评估基准日是否存在资产减损之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

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。



北京翠微大厦股份有限公司拟对长期股权投资进 行减值测试涉及的北京海科融通支付服务有限 公司股东全部权益可收回金额估算项目 资产评估报告

中联评报字【2023】第 1198 号

北京翠微大厦股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，按照必要的评估程序，对贵公司持有的长期股权投资涉及的北京海科融通支付服务有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的可收回金额进行了估算，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为北京翠微大厦股份有限公司。

（一）委托人概况

公司名称：北京翠微大厦股份有限公司

统一社会信用代码：911100007461029945

经济性质：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：匡振兴

注册资本：79873.6665 万元人民币

成立日期：2023 年 1 月 23 日



注册地址：北京市海淀区复兴路 33 号

经营范围：销售食品、医疗器械（限Ⅱ、Ⅲ类以《医疗器械经营企业许可证》批准项目为准）；零售国内版音像制品；餐饮服务；出租商业用房、出租办公用房；销售针纺织品、服装、鞋帽、日用品、床上用品、钟表、眼镜、箱、包、婴儿用品、文化体育用品、体育器材、厨房用具、卫生间用具、日用杂货、化妆品、卫生用品、家具、照明灯具、五金交电、电子产品、家用电器、计算机软件及辅助设备、通讯设备、广播电视设备、小饰品、礼品、工艺品、首饰、黄金制品、玩具、游艺用品、室内游艺器材、乐器、照相通讯器材、净水器具、打印机、打印纸、硒鼓、墨盒、色带、墨粉、电动助力车、儿童车床用品；修理钟表；修鞋；服装加工；机动车公共停车场服务；验光配镜服务；以下项目仅限分支机构经营：制售中餐（含冷荤凉菜）、饮料、酒；零售图书；销售民用航空器；摄影扩印服务；道路货物运输。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、道路货物运输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。）

（二）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人及执行委托人 2022 年度财务报告审计的审计机构，无其他报告使用人。

二、评估目的

因委托人编制 2022 年度财务报告，需对北京海科融通支付服务有限公司股权进行减值测试，委托中联资产评估集团有限公司对北京海科融通支付服务有限公司股东全部权益可收回金额进行估算，为委托人编制 2022 年度财务报告提供价值参考。



三、评估对象和评估范围

评估对象及评估范围为北京翠微大厦股份有限公司对北京海科融通支付股份有限公司的长期股权投资。截至评估基准日，北京翠微大厦股份有限公司持有北京海科融通支付股份有限公司 98.2975%股权，长期股权投资账面价值 158,963.99 万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所(特殊普通合伙)2023年 4 月 27 日出具的北京翠微大厦股份有限公司 2022 年度大华审字[2023]000056 号审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

本次评估范围中长期股权投资单位北京海科融通支付股份有限公司的主要资产为流动资产、长期应付款、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产

(一) 企业申报的长期股权投资情况

截至评估基准日，长期股权投资单位北京海科融通支付股份有限公司的长期股权投资账面值 793.19 万元，共涉及 5 家长期股权投资单位，长期投资总体情况表如下：

表1 海科融通母公司口径长期股权投资情况

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	海川(天津)经济信息咨询有限公司	2018/9/3	100.00	-
2	海南海科融通科技服务有限公司	2018/8/27	100.00	100.00
3	北京新源富信息技术有限公司	2018/8/27	45.00	450.00
4	北京海科云数字科技有限公司	2021/11/30	45.00	225.00
5	Hiker Payments Inc.	2022/11/30	88.89	18.19
合计				793.19

(二) 企业申报的实物资产情况

截至评估基准日，长期股权投资单位北京海科融通支付股份有限公司纳入评估范围内的实物资产账面值为 13,768.65 万元，占评估范围内



总资产的 6.75%。主要为存货、房屋建筑和设备类资产。这些资产具有以下特点：

1. 存货

纳入评估范围的存货主要为机具等库存商品，主要存放于北京海科融通支付股份有限公司及子公司的仓库及生产区域内。实物存货数量较多，周转情况良好，不存在明显的积压情况。

2. 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物资产共 2 项，为外购的位于海南的房产，具体房产情况如下表所示：

表2 海科融通房屋建筑物情况

单位：人民币万元

建筑物名称	A02 地块 17 号楼 C 栋	智汇城一期 22-A01 房
详细地址	海南陵水县英州镇乐活大道 1 号	海南省陵水县英州镇东南侧海南国际信息产业园（英州镇东南片区）A03-2 地块配套联排低层住宅 22 号楼 A01
结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土
建成年月	2018/12/6	2018/12/6
建筑面积 m ²	869.64	165.38
权证编号	未取得	琼（2019）陵水县不动产权 0013914 号

截至评估基准日，纳入评估范围的 2 项房屋建筑物中 1 项房屋建筑物已取得产权证；1 项房屋建筑物尚未取得产权证。对于未取得房产证的房屋建筑物，产权归北京海科融通支付股份有限公司所有，产权无异议。如因产权引起的纠纷，北京海科融通支付股份有限公司承担全部责任。

3. 设备类资产

纳入本次评估范围内的设备类资产主要为车辆和电子设备。

纳入评估范围内的车辆共计 12 辆，主要是别克、奔驰等，车辆手续齐全，正常使用。

纳入评估范围内电子设备主要包括服务器、办公用电子设备、网络



设备、通讯设备、办公家具等，均能正常使用，主要分布在公司各办公室。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，长期股权投资单位北京海科融通支付股份有限公司纳入评估范围内的账面记录的无形资产账面值为 443.64 万元，占评估范围内总资产的 0.22%。主要为办公管理软件和系统。

账面未记录的无形资产共计 191 项，其中商标专用权 38 项，专利技术 5 项，软件著作权 140 项，域名 8 项。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

长期股权投资单位申报评估的资产全部为表内资产，截至基准日 2022 年 12 月 31 日，北京海科融通支付股份有限公司申报评估的范围内无表外资产。

（五）企业申报的资产、财务及经营情况

长期股权投资单位北京海科融通支付股份有限公司主要从事第三方支付业务，2011 年获得中国人民银行颁发的《支付业务许可证》（全国范围银行卡收单支付牌照），拥有全国范围内经营第三方支付业务的从业资质。企业主要资质如下：

表3 海科融通主要资质情况

序号	证书名称	注册号/证书编号	发证部门	有效期至
1	支付业务许可证（业务类型：银行卡收单；业务覆盖范围：全国）	Z2006511000018	中国人民银行	2026/12/21

截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日，北京海科融通支付股份有限公司合并口径账面资产 204,127.90 万元，负债总额 116,521.27 万元，所有者权益合计 87,606.63 万元，其中归属于母公司所有者权益 86,749.12 万元。2022 年合并口径实现营业收入 304,026.24 万元，利润总额-24,463.05 万元，净利润-27,484.42 万元，其中归母净利润-27,568.08 万元。北京海科融通支付股份有限公司最近两年及基准日合并口径资产、



财务状况如下表:

表4 公司资产、负债及财务状况（合并口径）

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
总资产	156,355.02	181,349.22	204,127.90
负债	59,451.08	63,232.96	116,521.27
所有者权益	96,903.94	118,116.26	87,606.63
归属于母公司所有者权益	96,292.07	117,339.62	86,749.12
项目	2020年度	2021年度	2022年
营业收入	284,080.26	235,760.96	304,026.24
利润总额	22,000.71	23,391.96	-24,463.05
净利润	18,442.75	20,882.28	-27,484.42
归母净利润	18,398.26	20,993.46	-27,568.08
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）		

截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日，北京海科融通支付股份有限公司母公司口径账面资产总额 202,152.09 万元，负债总额 115,689.35 万元，净资产 86,462.74 万元。2022 年母公司口径实现营业收入 301,921.56 万元，利润总额-24,794.96 万元，净利润-27,624.61 万元。北京海科融通支付股份有限公司最近两年及基准日母公司口径资产、财务状况如下表:

表5 公司资产、负债及财务状况（母公司口径）

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
总资产	155,228.03	155,228.03	202,152.09
负债	59,019.00	59,019.00	115,689.35
净资产	96,209.03	96,209.03	86,462.74
项目	2020年度	2021年度	2022年
营业收入	283,323.14	283,323.14	301,921.56
利润总额	22,098.63	22,098.63	(24,794.96)
净利润	18,518.20	18,518.20	(27,624.61)
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）		

（六）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。



四、价值类型

依据评估目的，确定本次评估的价值类型为可收回金额。可收回金额等于资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额孰高者。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

评估基准日是委托人根据企业会计准则中的有关长期股权减值测试要求确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据、评定估算时采用的取价依据及其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议决定）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估执业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；



5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
10. 《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定(2014年修订)》(证监会公告[2014]54号);
11. 《企业会计准则——应用指南》(财会[2006]18号);
12. 《企业会计准则第8号——资产减值》;
13. 《企业会计准则第20号——企业合并》;
14. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》。

(三) 资产权属依据

1. 不动产权证;
2. 车辆行驶证;
3. 专利权等证书;
4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 其他参考资料。

(四) 取价依据

1. 企业管理层批准的财务预算;
2. 同行业上市公司有关财务资料;
3. 与资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;



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

5. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

6. 其他取价依据。

(五) 其它参考依据

1. 北京海科融通支付股份有限公司 2020 年、2021 年和 2022 年审计报告;

2. 委托人提供的具备决策权的北京海科融通支付股份有限公司预计未来现金流量预测数据;

3. wind 资讯金融终端;

4. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法

因委托人编制 2022 年度财务报告, 需要对长期股权投资进行减值测试, 委托中联资产评估集团有限公司对长期股权投资单位北京海科融通支付服务有限公司的股东全部权益可收回金额进行估算。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值两者之间较高者确定。

估算预计未来现金流量现值, 应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对现金流量进行折现后的金额加以确定。

估算公允价值减去处置费用后的净额, 应该通过估算评估对象公允价值, 再减去处置费用的方式加以确定。估算评估对象公允价值的方法主要有市场法、收益法和成本法。



截至评估基准日，企业正常经营，委托人短期内没有将该项长期股权投资出售的计划，北京海科融通支付股份有限公司具备持续经营的基础和条件，且管理层能够对未来现金流量进行较为可靠的估计，因此可采用现金流量折现的方式，估计北京海科融通支付股份有限公司的预计未来现金流量现值。

截至评估基准日，北京海科融通支付股份有限公司主营业务为向中小微商户及行业提供完整支付解决方案及综合金融服务，同行业内基本不存在同类业务的可比股权交易案例。因此根据资产组特点，本次评估选择收益法估计北京海科融通支付股份有限公司的公允价值减去处置费用后的净额。

（二）本次评估方法的选择

评估基准日，企业正常经营，短期内没有将北京海科融通支付股份有限公司出售的计划。本次评估首先估算预计未来现金流量的现值，当预计未来现金流量的现值估算结果低于账面值时，再估算公允价值减去处置费用后的净额，并按照两者之间较高者确定北京海科融通支付股份有限公司可收回金额。

（三）预计未来现金流量现值评估模型

1. 现金流折现法模型与基本公式

本次评估的基本模型为：

$$F = B - D - M \quad (1)$$

F：股东全部权益公允价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象的付息债务价值；

M：评估对象的少数股东权益价值；

$$B = P + I + C \quad (2)$$



P: 经营性资产现值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 未来第*i*年的预期收益;

r : 折现率;

n : 未来预测收益期;

C: 基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

I: 评估对象基准日的长期股权投资价值;

2.收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,预测其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

3.折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W_d : 评估对象的债务比率(行业债务比率);



$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

W_e : 评估对象的权益比率（行业权益比率）；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率；

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 ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

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；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K : 未来预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（资产）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。



（四）公允价值减去处置费用后的净额模型与基本公式

1.基本模型

$$FVLCOD = FV - COD \quad (13)$$

式中：

FVLCOD：评估对象公允价值减去处置费用后的净额；

FV：评估对象公允价值；

COD：评估对象处置费用。

2. 评估对象公允价值的确定

确定评估对象公允价值的方法主要有市场法、收益法和成本法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。收益法，是指将评估对象在最佳用途利用中的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。成本法，是指在评估基准日以评估对象的全部资产及负债为基础，评估各项资产的价值，确定评估对象价值的评估方法。

3.评估对象处置费用的确定

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估程序包括评估准备阶段、现场评估阶段、提交报告阶段，各阶段工作内容如下：

（一）评估准备阶段

1. 与委托人沟通并参加资产减值测试相关工作启动会及中介协调会，了解项目基本情况，明确评估目的。
2. 了解资产购买的过程。



3. 了解企业的经营情况和未来可能涉及的重大调整情况。
4. 就了解的事项与委托人和审计机构沟通，编制评估工作计划。
5. 在委托人确认的资产减值测试工作范围内，布置评估准备工作，协助企业进行申报，收集评估所需料。

（二）现场评估阶段

1. 通过审阅会计师函证、访谈、查验重要的业务合同或会计凭证，了解企业合并背景、北京海科融通支付股份有限公司经营情况以及资产状况。

2. 取得北京海科融通支付股份有限公司管理层编制的 2022 年度财务报表及明细，了解北京海科融通支付股份有限公司于评估基准日的资产负债及盈利情况。

3. 对资产减值迹象进行核查，包括但不限于现金流或经营利润变动，相关产业政策，市场及竞争情况，技术壁垒和技术进步，产品与服务升级换代，核心团队变化，新冠疫情对企业运营的影响等。

4. 通过搜集的同行业可比公司信息、行业研报等公开资料，结合企业历史经营情况，对管理层批准的财务预算进行核查验证，包括但不限于宏观经济环境、行业发展趋势、市场容量和竞争状况、地域因素等外部环境信息、经营现状、商业计划等内部经营信息，评价上述信息与委托人提供的财务预算或预测数据的一致性。

5. 就评估对象的业务、财务预算或预测数据核查中的问题，与委托人对其真实性、合理性、可行性进行分析、沟通、讨论或调整。

6. 在对评估对象、预计未来现金流量和委托人，审计机构达成一致的基础上，对评估对象预计未来现金流量现值进行初步测算。

（三）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，经初步审核后与委托



人和审计机构就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设及限制条件

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估对象已经处在交易的过程中，评估人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

假设资产持续经营且按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

（二）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；

2. 评估对象所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 评估对象主要经营管理团队具备管理及经营必要的知识及能力，合法合规经营，勤勉尽责；



4. 本次评估假设委托方及评估对象提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 本次评估的各项参数取值不考虑未来可能发生通货膨胀因素的影响；

6. 评估范围仅以委托方及评估对象提供的评估申报表为准，未考虑委托方及评估对象提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7. 本次评估假设评估对象可持续获得高新技术企业资质，在预测期内享受的税收优惠政策不会发生变化；

8. 本次评估假设评估对象的《支付业务许可证》（全国范围银行卡收单支付牌照）在到期后能够延期；

9. 假设评估基准日后评估对象的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

当上述条件发生变化时，评估结论将会失效。

十、评估结论

在本次评估的工作范围内及评估假设前提下，特别是委托人管理层批准的北京海科融通支付股份有限公司未来经营规划得以落实的前提下，评估结论如下：

在本次评估的工作范围内及评估假设前提下，特别是委托人管理层批准的长期股权投资单位北京海科融通支付服务有限公司未来经营规划得以落实的前提下，采用现金流折现法，得出北京海科融通支付服务有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日可收回金额为 166,300.00 万元（百万位取整），采用公允价值减处置费用后的净额，得出北京海科融通支付服务有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日可收回金额为 166,087.70 万元。

综上所述，本次根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产



预计未来现金流量的现值两者之间较高者，即预计未来现金流量的现值，确定可收回金额。北京海科融通支付服务有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日可收回金额为 166,300.00 万元(百万位取整)。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物资产共 2 项，为外购的位于海南的房产，其中 1 项房产未取得房产证，具体房产情况如下表所示：

表6 海科融通产权瑕疵情况

建筑物名称	A02 地块 17 号楼 C 栋
详细地址	海南陵水县英州镇乐活大道 1 号
结构	钢筋混凝土
建成年月	2018/12/6
建筑面积 m ²	869.64
权证编号	未取得

对于未取得房产证的房屋建筑物，企业承诺产权归北京海科融通支付股份有限公司所有，产权无异议。如因产权引起的纠纷，北京海科融通支付股份有限公司承担全部责任。

评估人员未发现其他权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(二) 委托人提供的关键资料瑕疵情况

评估人员未发现委托人提供的关键资料存在瑕疵。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员未发现委估长投单位存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 利用专家工作及报告情况

本报告不存在利用专家工作及报告情况。

(五) 重大期后事项



截至评估报告日，北京海科融通支付股份有限公司于2023年3月23日成立全资子公司北京海科未来信息技术有限公司，持股100%。

除此之外，评估人员未发现委估长投单位存在其他重大期后事项。

（六）其他事项

1. 北京翠微大厦股份有限公司的控股子公司北京海科融通支付服务有限公司在收单业务中存在部分标准类商户交易使用优惠类商户交易费率上送清算网络的情形，北京海科融通支付服务有限公司按照相关协议将涉及资金分批次退还至待处理账户。鉴于本次事项后续或可能存在不确定性，本次评估未考虑后续其他可能发生的事项，提请报告使用者注意。

2. 评估人员执行本次评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3. 评估机构获得的评估对象盈利预测是本报告的基础。资产评估师对企业的财务预算进行了必要的调查、分析、判断，经过与企业管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了企业盈利预测的相关数据。评估机构对企业盈利预测的利用，不是对企业未来财务预算的保证。

4. 本评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，委托人及时任管理层未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，本评估结论将会失效。提请委托人及报告使用者对上述事项予以关注。

5. 评估人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算，不构成完整的减值测试工作，委托人及其审计机构应按照会计准则要求合理判断评估结果是否满足其减值测试的要求，恰当使用评估结论。



6.本次评估范围及采用的由评估对象提供的数据、报表及有关资料，委托人及评估对象对其提供资料的真实性、完整性负责。

7.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由评估对象提供，委托人及评估对象对其真实性、合法性承担法律责任。

8.本次评估范围的资产与负债的数据摘自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）二〇二三年四月二十七日出具的《审计报告》（大华审字[2023] 0018589号），评估人员对审计报告进行了分析，评估是在企业经过审计的基础上进行的。

9.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、且对评估果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的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。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人分析评估基准日是否存在资产减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

（二）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。当评估中遵循的评估假设等其他情况发生变化时，评估结论将会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。



(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(四) 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。

(五) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有, 未经委托人许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(六) 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。

(七) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二三年五月十九日。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:

资产评估师
王德民
11190182

资产评估师:

资产评估师
王德民
11180291

二〇二三年五月十九日



附 件

1. 产权持有单位 2022 年审计报告（复印件）；
2. 委托人及相关当事方企业法人营业执照（复印件）；
3. 主要权属证明资料（复印件）；
4. 委托人承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 中联资产评估集团有限公司备案文件（复印件）；
7. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
8. 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
9. 资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
10. 资产评估委托合同（复印件）。

