中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4444020127202600760
合同编号：	财兴资合字【2026】第273号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	财兴资评字（2026）第709号
报告名称：	宏景科技股份有限公司及其下属子公司拟转让应收账款（含合同资产）、应收票据所涉及的指定债权资产市场价值资产评估报告
评估结论：	440,676,400.00元
评估报告日：	2026年11月17日
评估机构名称：	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员：	廖煜 （资产评估师） 正式会员 编号：44080010 陈晓婷 （资产评估师） 正式会员 编号：44240074
廖煜、陈晓婷已实名认可	
（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：2026年11月20日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宏景科技股份有限公司及其下属子公司拟转让应收账款（含合同资产）、应收票据所涉及的指定债权资产市场价值

资产评估报告

财兴资评字（2026）第 709 号

（共 1 册，第 1 册）

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二六年十一月十七日

目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 3

资产评估报告正文 6

一、绪言 6

二、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 6

三、评估目的 12

四、评估对象和评估范围 13

五、价值类型及其定义 14

六、评估基准日 15

七 、评估依据 15

八、评估方法 17

九、评估程序实施过程和情况 19

十、评估假设 21

十一、评估结论 22

十二、特别事项说明 23

十三、资产评估报告使用限制说明 27

十四、资产评估报告日 28

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 29

资产评估报告附件目录 30

声　明

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

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

三、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。

四、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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、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，应收款项范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认。委托人承诺对应收款范围的认定符合企业会计准则规定。

六、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。

七、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

八、资产评估师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。

九、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。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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自财兴资评字（2026）第709号资产评估报告正文，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。

委托人：宏景科技股份有限公司

产权持有人：宏景科技股份有限公司、广东宏景智能科技有限公司、南宁炫华科技有限公司、广东宏景数字技术有限公司

评估目的：因宏景科技股份有限公司及其下属子公司拟转让应收账款（含合同资产）、应收票据事宜，宏景科技股份有限公司特委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司对该经济行为所涉及的指定债权资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

评估范围与评估对象：

评估对象：宏景科技股份有限公司及其下属子公司持有的指定债权资产。

评估范围：纳入本次评估范围的债权资产包含应收账款（含合同资产）债权、应收票据债权；账面余额合计66,624.68万元，已计提坏账准备合计22,327.42万元，账面价值合计44,297.26万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年12月31日。

评估方法：成本法。

评估结论：宏景科技及其下属子公司拟转让指定债权资产账面价值44,297.26万元，评估价值为44,067.64万元（大写人民币：肆亿肆仟零陆拾柒万陆仟肆佰元），评估减值229.62万元，减值率0.52%。

评估结论使用有效期：本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2025年12月31日起至2026年12月30日。

特别提请报告使用者关注以下事项：

（一）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1．根据委托人提供的截至2026年9月30日的回款情况，部分款项已实现收回，收回款项合计15,502.30万元，评估时以该部分已收回款项的实际金额作为评估值。

2．截至评估报告日未完工已终止项目形成的应收账款项目已签订终止协议，但具体工程量、应收账款结算金额尚未确认，本次评估采用的账面价值是产权持有人根据施工情况申报的金额，本次评估据此进行测算。

3．截至评估报告日，本次评估范围内涉及产权持有人作为原告的诉讼、仲裁共6宗。其中5宗案件正在审理中，尚未结案；1宗案件处于执行阶段。评估过程中对应债权已结合其诉讼状态考虑了对其预期信用损失的影响。

（二）本报告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公允价值，未考虑委估债权进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项；本报告评估结论与委估债权账面价值存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起产权持有人有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

（三）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本次评估中，评估人员对应收款项收回情况的判断，主要根据委托人所提供的资料，评估人员与欠款客户、产权持有人三方询证、访谈的内容，评估人员通过公开途径资料的查询等多渠道来综合确定的。

（五）本次评估未考虑后续应收款项收回时间所产生的资金成本损失。

（六）评估范围仅为债权本金，不包含利息、相关违约金及其他滋生的相关权利。

提请评估报告使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

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。

财兴资评字（2026）第709号

资产评估报告正文

一、绪言

宏景科技股份有限公司：

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）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，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，对宏景科技股份有限公司及其下属子公司拟转让应收账款（含合同资产）、应收票据所涉及的指定债权资产在2025年12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：

二、委托人、产权持有人及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）委托人暨产权持有人概况

1.概况

单位名称：宏景科技股份有限公司（以下或简称“宏景科技”）

统一社会信用代码：91440101618097617B

股票简称：宏景科技

股票代码：301396.SZ

上市地点：深圳证券交易所

地址：广州市黄埔区映日路111号

法定代表人：欧阳华

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：人民币 21,492.4565 万(元)

成立日期：1997 年 03 月 07 日

营业期限：1997 年 03 月 07 日至无固定期限

经营范围：技术进出口;货物进出口;涂料销售（不含危险化学品）;工程管理服务;办公设备租赁服务;数字文化创意内容应用服务;建筑工程机械与设备租赁;五金产品零售;软件开发;灯具销售;计算机及通讯设备租赁;卫生洁具销售;家具零配件销售;家具销售;电气设备销售;工业工程设计服务;电子元器件批发;数据处理服务;数据处理和存储支持服务;电工器材销售;通信设备销售;安全系统监控服务;安全技术防范系统设计施工服务;广播影视设备销售;广播电视传输设备销售;建筑装饰材料销售;计算机软硬件及辅助设备批发;电子产品销售;计算机软硬件及辅助设备零售;信息技术咨询服务;信息系统集成服务;电气安装服务;建筑劳务分包;第二类增值电信业务;第一类增值电信业务;建设工程施工;进出口代理;商用密码产品销售。

2.公司简介

宏景科技是一家智慧城市、智算中心综合服务商，持续探索与推进人工智能、大数据、算力服务等前沿技术的成果转化和市场化应用。根据国家标准《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司所处行业为“信息传输、软件和信息技术服务业”中的“软件和信息技术服务业”（行业代码 I65）。

3.股权结构

截至 2025 年 12 月 31 日，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	比例
1	欧阳华	境内自然人	55,532,131	36.17%
2	广州慧景投资管理有限合伙(有限合伙)	境内非国有法	8,814,624	5.74%
3	林山驰	境内自然人	7,990,994	5.21%
4	许驰	境内自然人	6,398,362	4.17%
5	庄贤才	境内自然人	2,590,481	1.69%
6	平安沪深 300 指数增强股票型养老金产品—中国工商银行股份有限公司	其他	2,562,915	1.67%
7	广东粤科风险投资管理有限公司—广东粤科共赢创业投资合伙企业(有限合伙)	其他	1,062,158	0.69%
8	杨年松	境内自然人	1,041,468	0.68%
9	香港中央结算公司	境外法人	829,301	0.54%
10	佛山暴风投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	770,000	0.52%

截至 2025 年 12 月 31 日，欧阳华先生直接持有公司 36.17%的股份；慧景投资持有公司 5.74%的股份，慧景投资为公司依法设立的员工持股平台，由欧阳华持有 56.18%的出资份额并担任其普通合伙人兼执行事务合伙人；欧阳华合计控制公司 41.91%的股份，为公司控股股东、实际控制人。

4. 公司主要会计政策

（1）各业务类型收入具体确认方法

①智慧城市解决方案业务，是向客户提供包括前期咨询、方案设计、软件开发、系统集成等全过程的综合服务，最终交付能满足客户需求的信息系统集成产品。公司在完成合同约定的履约义务，信息系统集成产品达到合同约定的可使用状态，并取得客户确认的最终验收报告，产品所有权上的主要风险和报酬已经转移给客户时（商品控制权发生转移时）确认收入。

②运维服务业务，根据合同约定在服务期间内分期确认收入。

（2）应收款项坏账准备计提政策

公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

除单项评估信用风险的应收账款外，公司基于客户类别、账龄等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	除已单独计量损失准备的应收账款和其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
并表关联方组合	合并范围内关联方之间形成的应收款项

对于划分为一般客户的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为并表关联方组合的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。公司按照应收账款入账日期至资产负债表日的时间确认账龄。

公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等）单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

应收账款和合同资产的预期信用损失率如下：

账龄	预期信用损失率
1 年以内（含 1 年）	**5.00%**
1-2 年	**10.00%**
2-3 年	**20.00%**
3-4 年	**30.00%**
4-5 年	**50.00%**
5 年以上	**100.00%**

（二）产权持有人概况

产权持有人 1：宏景科技股份有限公司（暨委托人）

产权持有人 2：广东宏景智能科技有限公司

单位名称：广东宏景智能科技有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5D6F984Q

地址：广州市黄埔区映日路 111 号 601 房

法定代表人：吴淼

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册资本：人民币 3,000 万元

成立日期：2020 年 03 月 31 日

营业期限：2020 年 03 月 31 日至 无固定期限

经营范围：会议及展览服务;信息系统集成服务;软件开发;人工智能应用软件开发;软件外包服务;网络与信息安全软件开发;信息系统运行维护服务;信息技术咨询服务;信息安全设备销售;电子产品销售;电子专用材料销售;电子专用设备销售;电子元器件批发;软件销售;安全系统监控服务;数字视频监控系统销售;移动通信设备销售;通信设备销售;第一类医疗器械销售;第二类医疗器械销售;第二类医疗器械租赁;第三类医疗器械经营;建筑智能化系统设计;建筑智能化工程施工;建筑劳务分包;电气安装服务。

产权持有人 3：南宁炫华科技有限公司

单位名称：南宁炫华科技有限公司

统一社会信用代码：91450103310171470M

地址：中国（广西）自由贸易试验区南宁片区玉洞大道 44 号云创谷 2 号办公楼二十层 2010 号办公

法定代表人：邓美菊

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：人民币 100 万元

成立日期：2014 年 08 月 06 日

营业期限：2014 年 08 月 06 日至 无固定期限

经营范围：计算机技术的技术开发、技术咨询、技术服务；计算机系统集成及软件开发；电子技术、通信与自动控制技术的技术研发；安防监控系统工程、通信工程、建筑机电安装工程、建筑装修装饰工程、广播系统工程、市政工程、防水防腐保温工程、电子与智能化工程、网络工程的设计及施工；数据处理和存储服务；广播电视设备的安装、维修；楼宇设备自控系统、广播系统、火灾报警系统、智能卡系统、通风设备系统、安防报警系统、建筑设备工程系统、电气设备、交通信号灯的安装；建筑劳务分包；销售：机械设备、五金交电、陶瓷制品、装饰材料（除危险化学品）、仪器仪表、金属制品（国家禁止经营的除外）、消防设备、办公设备及耗材、计算机软硬件、卫生洁具、电线电缆、通讯设备、广播设备及配件、水性涂料、家具、石材、空调、电子产品、灯具、电子元器件、玻璃制品、电气设备；办公设备、机械设备的租赁；接受委托代理电信业务的市场销售（具体业务范围以代理协议为准）。（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。）。

产权持有人 4：广东宏景数字技术有限公司

单位名称：广东宏景数字技术有限公司

统一社会信用代码：91440116585681787W

地址：广州市黄埔区映日路 111 号 301 房

法定代表人：熊俊辉

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：人民币 2,000 万元

成立日期：2011 年 11 月 21 日

营业期限：2011 年 11 月 21 日至 无固定期限

经营范围：电子、通信与自动控制技术研究、开发;计算机技术开发、技术服务;软件开发;软件服务;软件测试服务;电子产品设计服务;电子自动化工程安装服务;仪器仪表修理;信息电子技术服务;机械技术开发服务;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;电子设备工程安装服务;智能化安装工程服务。

（三）委托人与产权持有人的关系

产权持有人 2、3、4 均为委托人暨产权持有人 1 的下属子公司。其中：广东宏景智能科技有限公司与广东宏景数字技术有限公司是宏景科技的全资子公司；南宁炫华科技有限公司是宏景科技的控股子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

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。

三、评估目的

因宏景科技股份有限公司及其下属子公司拟转让应收账款（含合同资产）、应收票据事宜，宏景科技股份有限公司特委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司对该经济行为所涉及的指定债权资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

宏景科技股份有限公司及其下属子公司持有的指定债权资产。

（二）评估范围

纳入本次评估范围的债权资产包含应收账款（含合同资产）债权、应收票据债权；账面余额合计 66,624.68 万元，已计提坏账准备合计 22,327.42 万元，账面价值合计 44,297.26 万元。

本次评估范围内除未完工已终止项目形成的应收账款账面价值为产权持有人申报外，其余债权账面值业经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《宏景科技股份有限公司 2025 年年度财务报告》(华兴审字[2026]25016000018 号)，审计意见为标准无保留意见。

本次纳入评估范围的全部资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）评估范围内的债权资产状况

1.应收账款

应收账款申报账面余额 66,454.68 万元，账面计提坏账准备 22,327.42 万元，账面价值为 44,127.26 万元，共计 555 笔。均为智慧城市业务形成的应收账款，分为验收时点应收款项、审计决算时点应收款项及质保金三大部分。

应收账款各账龄金额及占比如下：

账龄	金额（元）	占比
1 年以内	118,319,603.03	17.80%
1-2 年	32,750,751.72	4.93%
2-3 年	217,663,063.75	32.75%
3-4 年	148,877,123.24	22.40%
4-5 年	78,295,512.47	11.78%
5 年以上	68,640,779.56	10.33%

根据委托人提供的截至2026年9月30日的回款情况，部分款项已实现收回，收回款项合计15,502.30万元。

2.应收票据

应收票据1项，为商业承兑票据，账面价值170.00万元，票据到期日为2026年06月16日，到期后未兑付。

在本次评估基准日，以上委估债权资产均属宏景科技及其下属子公司所有，委估债权资产均不存在质押、担保情况。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估范围内除未完工已终止项目形成的应收账款账面价值为产权持有人申报外，其余债权账面值业经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《宏景科技股份有限公司2025年年度财务报告》（华兴审字[2026]25016000018号），审计意见为标准无保留意见。

五、价值类型及其定义

（一）价值类型：根据本次评估目的和评估对象的特点，评估结论的价值类型为市场价值类型。

（二）价值类型定义：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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易的某项资产进行价值估计得出的数额。市场价值反映市场整体而不是个别市场主体对资产价值的认识和判断。

（三）选择价值类型的理由

基于本次评估目的是应宏景科技股份有限公司委托，为宏景科技股份有限公司及其下属子公司拟转让指定的债权提供市场价值参考依据，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

（一）本项目资产评估的基准日是2025年12月31日。

（二）该评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

（四）本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

七 、评估依据

（一）评估行为依据

1．委托人与我司共同签订的《资产评估委托合同》；

（二）法律法规依据

1．《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

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．《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

4．《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通过）；

5．《中华人民共和国民事诉讼法》（2021年12月24日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过）；

6．《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号发布，财

政部令第97号修改）；

7．其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1．资产评估基本准则

（1）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）。

2．资产评估执业准则

（1）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

（2）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

（5）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（6）《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

3．资产评估指导意见

（1）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

（2）《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

（3）《金融不良资产评估指导意见》（中评协〔2017〕52号）。

4．资产评估指南

（1）《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)。

（四）权属依据

1．委托人、产权持有人营业执照等；

2．委估债权入账凭证及相应的合同、发票、项目验收单据；

3．催收函、诉讼文件；

4．历史年度审计应收账款询证函回函；

5．在建项目终止协议；

6．相关权属证明文件。

（五）取价依据

1．欠款客户回复的询证函；

2．资产评估申报明细表；

3．评估人员访谈、勘查、核实及市场调查资料；

4．期后回款数据及相关凭证；

5．其他相关资料。

（六）参考资料及其它资料

1．《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

2．《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；

3．《资产评估中的核查验证评估专家指引》（中评协〔2019〕39号）；

4．网站有关市场的统计资料；

5．评估机构收集的其他有关资料；

6．本评估机构积累的相关评估信息资料。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法（评估方法简述）

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”。

1．市场法

市场法是指利用参照物的交易价格及参照物的某一基本特征直接与评估对象的同一基本特征进行比较而判断评估对象价值的一类方法。

2．收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。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。

3．成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

（二）评估方法选择及理由

市场法、收益法、成本法三种评估方法的适用性分析：

1．市场法适用性分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接，评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次评估对象为债权资产市场价值，市场上较少与之类似的可比对象及交易案例，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

2．收益法适用性分析

本次评估对象是为债权资产市场价值，该单项资产无法独立产生稳定且持续的现金流，故难以满足采用收益法评估的基本前提。

3．成本法适用性分析

成本法从资产成本的角度出发，有公允的历史成本计量，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减风险损失得出资产的市场价值，故可以采用成本法进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

（三）成本法评估方法说明

根据本次评估目的、评估对象、评估价值类型、资料收集情况等相关条件确定本次采用成本法进行评估。

评估人员向产权持有人财务部门了解形成的原因，并审核了相关账薄及原始凭证，并对大额应收款项进行了抽查，以确认账面余额的真实性、准确性。同时向企业相关人员详细了解各债务人的经营、信用等情况，并进行函证及替代测试验证，判断各债务人欠款的可收回性。在此基础上，根据每笔款项账面余额扣减评估风险损失后的可收回金额确定评估值。计算公式如下：

债权评估值=经核实的债权账面余额－预计风险损失

其中：每笔款项的评估风险损失在账龄分析的基础上采用综合因素分析法来确定。

九、评估程序实施过程和情况

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队正式进驻被评估单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

（一）评估准备阶段

1．接受委托

在确定评估目的、评估对象与评估范围后，本公司负责人或项目经理与委托人、产权持有人的有关人员就资产评估事宜进行了洽谈。经委托人提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了“资产评估委托合同”。

2．签署了委托合同之后，本公司根据项目的需要拟定评估计划，组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。

3．制定评估计划

根据本次评估范围和对象，评估人员编制了“应收账款、应收票据评估申报明细表”、“资料清单”及其填写要求。

（二）资产核实和资料验证阶段

项目组进行了资产核实和资料验证，主要工作如下：

1．进入宏景科技及其子公司现场调查，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、清查、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、电话调查、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，分析资产评估方法的适用性，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）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程

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。

（五）提交报告

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报质量控制部重新审核通过，由法定代表人签发，最终完成正式评估报告提交委托人。

十、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目各项假设分述如下：

（一）基本假设

1．交易假设

资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

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。

（二）一般假设

1．法律法规政策稳定假设：国家对产权持有人所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化;

2．经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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;

3．经济政策无重大变化假设:是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率政策性征收费用等不发生重大变化;

4．无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估企业造成重大不利影响:

5．无瑕疵假设：是假定债权人和债务人提供的资料真实、准确和完整，或存在的权属瑕事项已全部揭示。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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。

（三）特殊假设

假设本次评估范围内的债权均为真实有效的，是可以进行市场交易的债权。

十一、评估结论

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，并能满足特定假设条件，对宏景科技在评估基准日 2025 年 12 月 31 日涉及的指定债权资产

进行了评估。评估结果如下：

宏景科技及其下属子公司拟转让指定的债权资产账面价值 44,297.26 万元，评估价值为 44,067.64 万元（大写人民币：肆亿肆仟零陆拾柒万陆仟肆佰元），评估减值 229.62 万元，减值率 0.52%。

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
指定债权资产	44,297.26	44,067.64	-229.62	-0.52

评估结论减值原因分析：账面价值主要是企业依据《企业会计准则》的要求对于正常经营的客户按账龄法、对于经营异常的客户按单项计提的方法计提了减值准备。而本次评估价值是根据每户欠款客户的账龄、还款意愿、能力、催收、诉讼、经营状况、企业规模、资信情况、期后还款情况等多维度综合测算出评估风险损失，最后得出应收账款价值。故而生产减值。

评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效，使用有效期为自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起 1 年（即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日止）。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估范围内除未完工已终止项目形成的应收账款账面价值为产权持有人申报外，其余债权账面值业经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《宏景科技股份有限公司 2025 年年度财务报告》（华兴审字[2026]25016000018 号），审计意见为标准无保留意见。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受限的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1．根据委托人提供的截至 2026 年 9 月 30 日的回款情况，部分款项已实现收回，收回款项合计 15,502.30 万元，评估时以该部分已收回款项的实际金额作为评估值。

2．截至评估报告日未完工已终止项目形成的应收账款项目已签订终止协议，但具体工程量、应收账款结算金额尚未确认，本次评估采用的账面价值是产权持有人根据施工情况申报的金额，本次评估据此进行测算。

3．截至评估报告日，本次评估范围内涉及产权持有人作为原告的诉讼、仲裁共 6 宗。其中 5 宗案件正在审理中，尚未结案；1 宗案件处于执行阶段。评估过程中对应债权已结合其诉讼状态考虑了对其预期信用损失的影响。

（八）其他特别事项

1．本报告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公允价值，未考虑委估债权进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税

项；本报告评估结论与委估债权账面价值存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起产权持有人有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

2．根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

3．本次评估中，评估人员对应收款项收回情况的判断，主要根据委托人所提供的资料，评估人员与欠款客户、产权持有人三方询证、访谈的内容，评估人员通过公开途径资料的查询等多渠道来综合确定的。

4．本次评估未考虑后续应收款项收回时间所产生的资金成本损失。

5．评估范围仅为债权本金，不包含利息、相关违约金及其他滋生的相关权利。

6．报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下对应收款项价值的估计，并不是对相关应收款项可收回金额的保证。

7．本次评估所依据的债权账面余额由产权持有人申报的，部分债权尚需开展结算审计，债权最终可确认金额以结算审计结论为准。若结算审计审定金额与基准日账面债权余额如存在差异，将直接影响标的债权价值。本评估结论不包含该结算审计变动带来的价值影响；如结算审计结果与本次评估采用的债权金额存在重大差异，委托人应根据实际情况对评估结论进行调整，或另行委托评估机构实施重新评估。评估机构无法预判该结算审计差异金额，提请报告使用人充分关注该不确定性风险。

8．委托人和欠款客户所提供的资料，是编制本报告的基础。委托人和欠款客户应对其提供的资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本评估结论受到索取资料的限制和评估人员受现场调查客观环境的影响，其评估结论仅供委托人本次评估目的之用，对可

能涉及的有关经济行为不具有强制约束力。如因资料的真实性等原因而影响评估结果的合理性或有转移、隐匿资产或其他影响评估结果的行为，本公司不承担责任。

9．在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

10．评估结论系根据本评估报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出，且仅在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

11．评估结论是广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

12．本报告评估结果是对2025年12月31日这一基准日评估对象价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后评估对象价值发生的重大变化不负任何责任。

13．本次评估工作是在满足全部假设与使用限制前提条件下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、欠款客户实际状况并结合当地实际情况而提出的，具有客观性和合理性。

14．评估结论系根据评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

15．由委托人提供的与评估相关的营业执照、证明文件、相关合同、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。公司对被评估单位提供的营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，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，不对上述资料的真实性负责。

16．对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在评估时未作特别

说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

17．评估结论系在持续经营原则和公开市场原则下，对2025年12月31日的资产现行市场价值的反映。除本报告有特别说明外，未考虑评估对象所涉及资产已经存在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评估价值的影响。

18．评估结论仅供委托人为上述评估目的假设条件下使用，本评估公司所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断或认可。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

（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师不承担责任；

（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；

（五）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经评估机构审阅相关内容并同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）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评估对象可实现价格的保证。

（七）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。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本评估报告结论形成日为二〇二六年十一月十七日。

（本页仅为签字盖章页）

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师： 廖 煜

资产评估师： 陈晓婷

二〇二六年十一月十七日

资产评估报告附件目录

一、评估结果汇总表及明细表；

二、委托人及产权持有人企业法人营业执照（复印件）；

三、部分施工合同及其发票（复印件）；

四、委托人及产权持有人承诺函（复印件）；

五、资产评估师承诺函；

六、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）；

七、关于广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司的备案公告（复印件）；

八、中华人民共和国财政部《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》

九、资产评估师执业会员证书（复印件）；

十、中国资产评估协会单位会员信用信息记录。